



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-30012020-215794
CG-MH-E-30012020-215794

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 39]

नई दिल्ली, शुक्रवार, जनवरी 24, 2020/माघ 4, 1941

No. 39]

NEW DELHI, FRIDAY, JANUARY 24, 2020/MAGHA 4, 1941

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 15 जनवरी, 2020

सं. टीएमपी/53/2017केओपीटी.—माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय ने डब्ल्यू.पी. सं. 2017 के 15451 (डब्ल्यू) में आदेश दिनांक 11 जनवरी, 2019 द्वारा महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, मुंबई को निदेश दिया था कि प्रशुल्क आदेश सं. टीएमपी/62/2016—केओपीटी दिनांक 29 मार्च, 2017 पर टीआईएलएल लिमिटेड के निदेश पर विचार किया जाए और निश्चित समय—सीमा के भीतर तर्कयुक्त आदेश पारित किया जाए। महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण ने आदेश दिनांक 11 जनवरी, 2019 में जारी किए गए निदेश का पालन करने के लिए आवेदन में उल्लिखित कारणों से समय के विस्तार के लिए प्रार्थना करते हुए एक आवेदन दाखिल किया था। माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय ने अपने आदेश का पालन करने के लिए 9 जुलाई 2019 से 12 सप्ताह की अवधि के लिए समय विस्तार किया था। विचार करते हुए कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 09 जुलाई, 2019 द्वारा यथा प्रदत्त मामले पर आदेश पारित करने के लिए विस्तारित समय—सीमा समाप्त हो गई थी, तर्कयुक्त आदेश पारित करने के लिए आवेदन में उल्लिखित कारणों से समय के विस्तार के लिए प्रार्थना करते हुए माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष एक आवेदन दाखिल किया गया था। ऐसी प्रार्थना पर, आदेश दिनांक 11 जनवरी, 2019 में जारी किए गए निदेश का पालन करने के लिए माननीय उच्च न्यायालय ने महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण को विस्तारित समय सीमा के भीतर आदेश का पालन करने का निदेश देते हुए अपने आदेश दिनांक 24 दिसंबर, 2019 द्वारा समय 31 मार्च, 2020 तक विस्तारित किया था।

2017 के डब्ल्यू.पी. सं. 2017 के 15451 (डब्ल्यू) का निपटान करते हुए माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों दिनांक 11 जनवरी, 2019 और 24 दिसंबर 2019 के अनुपालन में और महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार टीआईएलएल की आपत्ति का निपटान किया है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/53/2017—केओपीटी

कोरम:

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री रजत सचर, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(नवंबर, 2019 के 29वें दिन पारित, उक्त आदेश की अधिसूचना के लिए, माननीय उच्च न्यायालय द्वारा 09 अक्टूबर 2019 से आगे समय का विस्तार प्रदान करने के बाद, भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना के अधीन)

यह मामला माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय के निदेश के परिणामस्वरूप मै. टीआईएलएल लिमिटेड से प्राप्त पत्र से संबंधित है।

2.1. कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण ने कोलकाता और हल्दिया में केओपीटी के भूखंडों तथा भवनों के लिए 7 अप्रैल 2016 से पूर्वव्यापी प्रभाव से किराया अनुसूची निर्धारित करते हुए एक प्रशुल्क आदेश सं. टीएएमपी/62/2016-केओपीटी दिनांक 2 मार्च 2017 पारित किया था।

2.2. मै. टीआईएलएल लिमिटेड (टीआईएलएल) ने माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय में रिट याचिका सं. 2017 का 15451 (डब्ल्यू) दाखिल करते हुए इस प्राधिकरण द्वारा पारित उपर्युक्त प्रशुल्क आदेश को चुनौती दी थी। याचिकाकर्ताओं ने उक्त रिट याचिका में भारत संघ को प्रतिवादी सं. 1, केओपीटी को प्रतिवादी सं. 2, केओपीटी के अध्यक्ष को प्रतिवादी सं. 3 और इस प्राधिकरण को प्रतिवादी सं. 4 के रूप में अभियोजित किया था। टीआईएलएल ने, अन्य बातों के साथ-साथ, इस आधार सहित विभिन्न आधारों पर उपर्युक्त प्रशुल्क आदेश को रद्द करने की प्रार्थना की थी कि इस प्राधिकरण ने टीआईएलएल को उनका मामला प्रस्तुत करने के लिए अवसर नहीं दिया था और टीआईएलएल द्वारा उठाई गई आपत्तियों पर विचार करने में विफल रहा था।

2.3. माननीय उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 27 जुलाई 2017 द्वारा प्रतिवादियों को निदेश दिया था कि आदेश की तारीख से दो सप्ताह की अवधि के भीतर प्रतिवाद में शपथपत्र दाखिल करें और उसके बाद एक सप्ताह की अवधि के भीतर याचिकाकर्ताओं द्वारा जवाब, यदि कोई हो, दाखिल किया जाए।

2.4. माननीय न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 27 जुलाई 2017 द्वारा दिए गए निदेशानुसार, माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष इस प्राधिकरण की ओर से प्रत्युत्तर शपथपत्र दाखिल किया गया था।

3.1. उसके बाद, माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय ने टीआईएलएल द्वारा दाखिल की गई विषय रिट याचिका का निपटान करते हुए एक आदेश दिनांक 11 जनवरी, 2019 पारित किया था। माननीय न्यायालय के आदेश का परिचालनात्मक भाग निम्नवत् है—

“प्रतिवादी केओपीटी को एतद्वारा निदेश दिया जाता है कि इस आदेश की प्रति के प्राप्त होने की तारीख से सात दिनों के भीतर याचिकाकर्ताओं को भूमि आबंटन समिति की रिपोर्ट सहित प्रस्ताव अग्रेषित किया जाए। याचिकाकर्ता उक्त प्रस्ताव की प्राप्ति की तारीख से सात दिनों के भीतर अपनी आपत्ति दाखिल करें। उसके बाद टीएएमपी चार सप्ताह के भीतर याचिकाकर्ताओं की आपत्ति पर विचार करेगा और उसके पन्द्रह दिनों के भीतर याचिकाकर्ताओं को संप्रेषित किया जाना वाला तर्कयुक्त आदेश पारित करेगा। जब तक तर्कयुक्त आदेश पारित किया जाता है और याचिकाकर्ताओं को संप्रेषित किया जाता है, 2016 का एसओआर याचिकाकर्ताओं की भूमि के मामले में लागू नहीं होगा। तर्कयुक्त आदेश के संप्रेषण के बाद, केओपीटी को यह आजादी होगी कि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार सख्ती से प्रश्नाधीन भूखंडों के मामले में नया पट्टा कार्यान्वित करने के लिए कदम उठाये।

यह स्पष्ट किया गया है कि प्रस्ताव की प्रति का अग्रेषण पत्तन भूखंड में याचिकाकर्ताओं के कब्जे को कानूनी ठहराने अथवा अनुसमर्थन करने के रूप में नहीं माना जाएगा। न ही इससे उनके पक्ष में कोई मालिकाना अधिकार हो जाएगा।

डब्ल्यूपी सं. 2017 का 15451 (डब्ल्यू) का तदनुसार निपटान किया गया है।

तथापि, लागत को कोई आदेश नहीं होगा।”

3.2. जहां तक केओपीटी और इस प्राधिकरण द्वारा अनुपालन किए जाने वाले बिंदुओं का संबंध है, वे निम्नलिखित हैं—

(i). केओपीटी आदेश की प्रति के संप्रेषण की तारीख से 7 दिनों की अवधि के भीतर भूमि आबंटन समिति की रिपोर्ट सहित प्रस्ताव टीआईएलएल को उपलब्ध करवायेगा।

(ii). टीआईएलएल केओपीटी से प्रस्ताव के प्राप्त होने की तारीख से 7 दिनों के भीतर अपनी आपत्ति दाखिल करेगा।

(iii). यह प्राधिकरण उसके बाद चार सप्ताह के भीतर टीआईएलएल की आपत्ति पर विचार करेगा और उसके पन्द्रह दिनों के भीतर टीआईएलएल को संप्रेषित किया जाने वाला तर्कयुक्त आदेश पारित करेगा।

4.1. माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय के आदेश का अनुपालन करने के लिए, केओपीटी से पत्र दिनांक 16 जनवरी 2019 द्वारा तत्काल अनुरोध किया गया था कि भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की रिपोर्ट सहित किराया अनुसूची के संशोधन के लिए केओपीटी का प्रस्ताव टीआईएलएल को अग्रेषित किया जाए। केओपीटी ने अपने पत्र सं. Lnd.4050/LX/19/3155 दिनांक 22 जनवरी 2019 द्वारा एलएसी की रिपोर्ट सहित केओपीटी के प्रस्ताव दिनांक 28 अक्टूबर 2016 की प्रति टीआईएलएल को अग्रेषित की थी।

4.2. विद्वत अधिवक्ता ने अपने पत्र दिनांक 25 जनवरी 2019 द्वारा उपर्युक्त आपत्ति में जोड़ने, बदलाव करने और संशोधन करने और/अथवा बृहत् और/अथवा अनुपूरक आपत्ति तथा दस्तावेज, यदि कोई हों, के अपने अधिकार को सुरक्षित रखते हुए (केओपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 22 जनवरी 2019 द्वारा टीआईएलएल को भेजी गई) किराया अनुसूची के संशोधन के लिए केओपीटी के प्रस्ताव पर टीआईएलएल की ओर से आपत्तियां दाखिल की थी और उपर्युक्त पूर्व नोटिस के साथ व्यक्तिगत सुनवाई की मांग की थी।

5. अंगीकृत सामान्य परामर्श प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए, टीआईएलएल के अधिवक्ता से प्राप्त इसके संलग्नकों के साथ पत्र दिनांक 25 जनवरी 2019 की प्रति केओपीटी को इस अनुरोध के साथ अग्रेषित की गई थी कि टीआईएलएल द्वारा किए गए निवेदनों पर अपने पैरा वार टिप्पणियां 06 फरवरी 2019 तक भेजी जाएं।

6.1. इस प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत परामर्शी दृष्टिकोण के हिस्से के रूप में और टीआईएलएल को सुनवाई का अवसर प्रदान करने के लिए, संदर्भित मामले पर एक संयुक्त सुनवाई 19 फरवरी 2019 को केओपीटी परिसर में आयोजित की गई थी जिसकी अग्रिम सूचना केओपीटी और टीआईएलएल को दे दी गई थी। संयुक्त सुनवाई में, टीआईएलएल की ओर से विद्वत अधिवक्ता ने निवेदन किया था कि केओपीटी द्वारा टीआईएलएल को भेजे गए प्रस्ताव में कुछ पृष्ठ गायब हैं। केओपीटी ने

निवेदन किया था कि उसने संपूर्ण प्रस्ताव टीआईएलएल को उपलब्ध करवाया था। तथापि, केओपीटी यह स्थापित नहीं कर पाया था कि केओपीटी द्वारा टीआईएलएल को दिए गए प्रस्ताव में सभी पृष्ठ थे। चूंकि टीआईएलएल की ओर से विद्वत अधिवक्ता केओपीटी द्वारा टीआईएलएल को दिए गए अधूरे प्रस्ताव के आधार पर उसके मामले में बहस नहीं करना चाहता था और केओपीटी द्वारा भूमि आबंटन समिति रिपोर्ट और गायब पृष्ठ प्रस्तुत करने पर जोर दिया था, संयुक्त सुनवाई में कोई निष्कर्ष नहीं निकला था और इसलिए बैठक बाद में नियत की जाने वाली तारीख तक स्थगित कर दी गई थी।

6.2. संयुक्त सुनवाई में यथा सहमत, केओपीटी से अनुरोध किया गया था कि टीआईएलएल की संतुष्टि के लिए टीआईएलएल को संपूर्ण प्रस्ताव 26 फरवरी 2019 तक भेजा जाए। बाद में, टीआईएलएल से अनुरोध किया गया था कि केओपीटी से संपूर्ण प्रस्ताव के प्राप्त होने की तारीख से एक सप्ताह के भीतर इस प्राधिकरण के समक्ष अपनी आपत्तियां दाखिल करे।

6.3. संयुक्त सुनवाई में यथा निर्णीत, केओपीटी ने टीआईएलएल को संबोधित अपने पत्र दिनांक 19 फरवरी 2019 की प्रति इस प्राधिकरण को पृष्ठांकित की थी, संयुक्त सुनवाई में उठाये गए बिंदु का संदर्भ लेते हुए, निम्नलिखित दस्तावेज टीआईएलएल को अग्रेषित किए गए थे। टीआईएलएल को केओपीटी पत्र का प्रासंगिक सार नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

- “(i). 22-07-2016 को आयोजित भूमि आबंटन समिति की बैठक के कार्यवृत्त (परिशिष्ट-I) (पृष्ठ 1 से 41) (इस कार्यालय के पत्र सं. 4050/IX/19/3155 दिनांक 22-01-2019 द्वारा पहले ही उपलब्ध करवाई गई है)।
- (ii). न्यासी बोर्ड संकल्प सं. R/75/KDS/EST/3/08/2016 दिनांक 24-08-2016 (परिशिष्ट-II) (पृष्ठ 42 से 189) (इस कार्यालय के पत्र सं. 4050/IX/19/3155 दिनांक 22-01-2019 द्वारा पहले ही उपलब्ध करवाई गई है)।
- (iii). केओपीटी पत्र सं. 464/F/RFC/XVII/Addl/16/2570 दिनांक 28-10-2016 (परिशिष्ट-II) (पृष्ठ 190 से 206)। एसओआर 2016 के साथ संलग्न टिप्पणियों में उल्लिखित शर्तें बोर्ड संकल्प दिनांक 24-08-2016 के पृष्ठ 397 से 406 के रूप में मुद्रित देखा जाए, पृष्ठ 134 से 143 पृष्ठ-संख्यांकित किया गया है। (इस कार्यालय के पत्र सं. 4050/IX/19/3155 दिनांक 22-01-2019 द्वारा पहले ही उपलब्ध करवाई गई है)।”

6.4. चूंकि टीआईएलएल से कोई पत्र प्राप्त नहीं हुआ था, इसलिए टीआईएलएल से पत्र दिनांक 6 मार्च 2019 द्वारा अनुरोध किया गया था कि केओपीटी से उसकी संतुष्टि के अनुसार सभी दस्तावेज प्राप्त होने की पुष्टि करे और यह भी पुष्टि करे कि केओपीटी की ओर से कोई और दस्तावेज अपेक्षित नहीं हैं। इसके लिए अनुस्मारक दिनांक 13 मार्च 2019 भेजा गया था।

6.5. इस संबंध में, टीआईएलएल की ओर से विद्वत अधिवक्ता द्वारा अपने ईमेल दिनांक 18 मार्च 2019 द्वारा सूचित किया था कि केओपीटी द्वारा अपने पत्र संदर्भ सं. 4050/IX/19/3424 दिनांक 19 फरवरी 2019 अग्रेषित किए गए दस्तावेजों के सैट में भूमि आबंटन समिति की रिपोर्ट नहीं थी और उन्होंने इस बारे में अपने पत्र दिनांक 18 मार्च 2019 द्वारा केओपीटी को सूचित कर दिया था।

6.6. अधिवक्ता की उपर्युक्त ईमेल पत्र दिनांक 20 मार्च 2019 द्वारा केओपीटी को सूचना और जरूरी कार्रवाई के लिए अग्रेषित की गई थी। इसके बाद अनुस्मारक दिनांक 09 अप्रैल 2019, 16 अप्रैल 2019 और 21 मई 2019 भेजे गए थे।

6.7. इस संबंध में, केओपीटी ने अपने डी.ओ. पत्र दिनांक 4 जून 2019 द्वारा दोहराया था कि वह 22 जून 2016 को हुई एलएसी की बैठक के कार्यवृत्त की प्रति पहले ही भेज चुका है और बोर्ड संकल्प दिनांक 24 अगस्त 2016 की प्रति टीआईएलएल को 19 फरवरी 2019 को भेज चुका है और दस्तावेजों की उक्त प्रतियां इस प्राधिकरण के साथ साझा की गई थीं।

6.8. संतुष्टि करते हुए कि केओपीटी द्वारा अग्रेषित दस्तावेजों में एलएसी की सिफारिशें शामिल थीं, डी.ओ. पत्र दिनांक 4 जून 2019 के कवर में केओपीटी से यथा प्राप्त निम्नलिखित दस्तावेजों की प्रतियां पत्र दिनांक 20 जून 2019 द्वारा टीआईएलएल को अग्रेषित की गई थीं, और टीआईएलएल से अनुरोध किया गया था कि केओपीटी प्रस्ताव पर अपनी आपत्तियां 28 जून 2019 तक भेजी जाएं:

- (i). 22-07-2016 को आयोजित भूमि आबंटन समिति की बैठक के कार्यवृत्त - पृष्ठ 1 से 41 [इस दस्तावेज में एलएसी की सिफारिश शामिल है।]
 - (ii). केओपीटी न्यासी बोर्ड संकल्प सं. A/17/KDS/EST/3/08/2016 दिनांक 24-08-2016 - पृष्ठ 42 से 189
 - (iii). किराया अनुसूची के संशोधन के लिए केओपीटी प्रस्ताव दिनांक 28-10-2016 - पृष्ठ 190 से 206
- 6.9. प्रतिसाद में, टीआईएलएल की ओर से विद्वत अधिवक्ता ने अपने ईमेल दिनांक 28 जून 2019 द्वारा निम्नलिखित संप्रेषित किया था:
- (i). केओपीटी द्वारा प्रेषित दस्तावेज रिट याचिका सं. 2017 का 15451 (डब्ल्यू) में माननीय न्यायाधीश अमृता सिन्हा द्वारा पारित आदेश दिनांक 11 जनवरी, 2019 और न्यायनिर्णय के अनुपालन में नहीं है। [उक्त आदेश की प्रति अधिवक्ता द्वारा संलग्नक-1 रूप में संलग्न की गई है।]
 - (ii). केओपीटी ने बार-बार अपेक्षा किए जाने के बावजूद भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की रिपोर्ट नहीं भेजी थी। (अधिवक्ता द्वारा पत्र दिनांक 18 मार्च, 2019 की प्रति संलग्नक-2 के रूप में संलग्न की गई है)
 - (iii). केओपीटी ने एलएसी की रिपोर्ट नहीं भेजी थी जिसका अर्थ है कि केओपीटी ने माननीय न्यायाधीश अमृता सिन्हा द्वारा पारित न्यायनिर्णय और आदेश दिनांक 11 जनवरी 2019 का उल्लंघन किया था और टीआईएलएल को इसपर विश्वास करने तथा केओपीटी के कृत्य तथा आचरण पर व्यवहार करने से वंचित कर दिया था।
 - (iv). एक आवेदन 2019 का सीएएन 4354 जोकि टीएमपी द्वारा माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय के समक्ष दाखिल की गई थी, लंबित है। टीआईएलएल आवेदन को आस्थगित रखे जाने तक ऐसे आवेदन की सुनवाई के समय उचित निवेदन करेगा।

7.1. इसी बीच, टीआईएलएल से आपत्तियों की प्राप्ति की तारीख से 4 सप्ताहों की समय-सीमा, जोकि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा इस प्राधिकरण को तर्कयुक्त आदेश पारित करने के लिए दी गई थी, 26 फरवरी 2019 को समाप्त होनी थी (29 जनवरी 2019 को टीआईएलएल से प्रारंभिक आपत्ति की प्राप्ति पर विचार करते हुए)। टीआईएलएल ने स्वयं 19 फरवरी 2019 को हुई संयुक्त सुनवाई में निवेदन किया था कि टीएमपी के लिए 4 सप्ताह का समय अभी शुरू नहीं हुआ है और 4 सप्ताह का समय केवल तभी शुरू होगा जब टीआईएलएल केओपीटी से पूर्ण प्रस्ताव प्राप्त होने के बाद अपना निवेदन पेश करेगा।

7.2. विचार करते हुए कि केओपीटी को टीआईएलएल को अपना पूर्ण प्रस्ताव भेजने के लिए एक सप्ताह का समय दिया गया था और उसके बाद टीआईएलएल को अपने निवेदन रखने के लिए एक सप्ताह का समय दिया गया था और इस मामले पर संयुक्त सुनवाई करने के लिए, 26 फरवरी 2019 तक तर्कयुक्त आदेश पारित करना संभव नहीं था। तदनुसार, संदर्भित मामले पर तर्कयुक्त आदेश पारित करने के लिए समय के विस्तार की मांग करते हुए माननीय न्यायालय के समक्ष आवेदन दाखिल किया गया था।

7.3. माननीय न्यायालय के आदेश का पालन करने के लिए समय का विस्तार किए जाने की मांग करते हुए आवेदन पर माननीय न्यायाधीश अमृता सिन्हा के समक्ष 9 जुलाई 2019 को सुनवाई की गई थी। सभी पक्षकारों, इस प्राधिकरण सहित, की ओर से निवेदन पर विचार करने के बाद, माननीय न्यायाधीश ने निम्नलिखित आदेश पारित किया था:

“महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण (संक्षेप में टीएमपी) ने डब्ल्यू.पी. सं. 2017 का 15451 (डब्ल्यू) में निर्णय तथा आदेश दिनांक 11 जनवरी 2019 में जारी निदेश का अनुपालन करने के लिए समय का विस्तार करने के लिए प्रार्थना करते हुए यह आवेदन दाखिल किया था।

यह निवेदन किया गया है कि वे दस्तावेज जो याचिकाकर्ताओं को आपूर्ति किए जाने अपेक्षित थे, कोलकाता पत्तन न्यास एवं टीएमपी दोनों द्वारा याचिकाकर्ताओं को अग्रेषित किए गए हैं।

याचिकाकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वत अधिवक्ता वे सभी दस्तावेज जमा करता है जो प्रश्नाधीन अधिनियम के प्रयोजन के लिए जरूरी और अपेक्षित हैं जिन्हें 11 जनवरी 2019 को इस न्यायालय के निदेश के अनुसार उन्हें अग्रेषित नहीं किए गए थे।

कोलकाता पत्तन न्यास और टीएमपी की ओर से पेश विद्वत अधिवक्ता याचिकाकर्ताओं द्वारा किए गए उक्त निवेदन पर विवाद करता है।

फिर भी, चूंकि संदर्भित निर्णय में जारी निदेश का अनुपालन करने के लिए समय के विस्तार हेतु प्रार्थना करते हुए एक आवेदन दाखिल किया गया है, तदनुसार, आदेश के अनुपालन का समय तारीख से बारह सप्ताह की अवधि के लिए विस्तारित किया गया है।

पक्षकारों को यह निदेश दिया जाता है कि निर्णय दिनांक 11 जनवरी 2019 में पारित निदेश के अनुसार कार्रवाई करें।

टीएमपी प्रतिवादियों द्वारा याचिकाकर्ताओं को आपूर्ति किए गए दस्तावेजों के आधार पर एक तर्कयुक्त आदेश पारित करेगा।

2019 के सीएन 4345 का निपटान किया जाता है।”

8.1. न्यायालय के निदेश दिनांक 9 जुलाई 2019 के अनुसार, पक्षकारों को न्यायनिर्णय दिनांक 11 जनवरी 2019 में दिए गए निदेश के अनुसार कार्रवाई करने का निदेश दिया गया है और कि यह प्राधिकरण याचिकाकर्ता की आपत्ति पर विचार करेगा और प्रतिवादियों द्वारा याचिकाकर्ताओं को आपूर्ति किए गए दस्तावेजों के आधार पर तर्कयुक्त आदेश पारित करेगा।

8.2. उपर्युक्त आधार पर, टीआईएलएल से पत्र दिनांक 18 जुलाई 2019 द्वारा अनुरोध किया गया था कि माननीय न्यायालय के निदेश के अनुपालन में संयुक्त सुनवाई प्रक्रिया का अनुसरण करने के बाद तर्कयुक्त आदेश पारित करने के लिए केओपीटी प्रस्ताव पर अपनी आपत्ति तत्काल दाखिल करें।

8.3. इसके प्रतिसाद में, टीआईएलएल की ओर से विद्वत अधिवक्ता ने अपने पत्र दिनांक 19 अगस्त 2019 द्वारा माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसार केओपीटी द्वारा प्रेषित दस्तावेजों के आधार पर आपत्तियां दाखिल की थीं।

9.1. संदर्भित मामले में संयुक्त सुनवाई 28 अगस्त 2019 को कोलकाता में केओपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, टीआईएलएल और केओपीटी ने अपने निवेदन रखे थे, जोकि नीचे दिए गए हैं:-

टीआईएलएल की ओर से अधिवक्ता

- (i). माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 11 जनवरी 2019 का क्रियात्मक भाग पढ़ा।
- (ii). माननीय न्यायालय द्वारा केओपीटी को निदेश दिया गया था कि भूमि आबंटन समिति की रिपोर्ट सहित प्रस्ताव हमें अग्रेषित किया जाए। केओपीटी ने संपूर्ण प्रस्ताव नहीं भेजा था।
- (iii). आदेश पारित करने के लिए समय के विस्तार की मांग करते हुए टीएमपी द्वारा दाखिल आवेदन के संबंध में माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 9 जुलाई 2019 में, पक्षकारों को निदेश दिया गया है कि न्यायनिर्णय दिनांक 11 जनवरी 2019 में पारित निदेश के अनुसार कार्रवाई करें। यह भी निर्णय दिया गया है कि टीएमपी आपत्ति पर विचार करेगा और प्रतिवादियों द्वारा याचिकाकर्ताओं को आपूर्ति किए जाने वाले दस्तावेजों के आधार पर एक तर्कयुक्त आदेश पारित करेगा।
- (iv). तदनुसार, हमने केओपीटी तथा टीएमपी द्वारा हमें उपलब्ध करवाये गए दस्तावेजों के आधार पर हमारे पत्र दिनांक 19 अगस्त 2019 द्वारा टीएमपी को हमने हमारी अतिरिक्त लिखित आपत्ति अग्रेषित की थी। अब जमा की गई हमारी लिखित आपत्ति में, हमारी पूर्व आपत्तियों को भी लिया गया है।
- (v). भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, भूमि आबंटन समिति (एलएसी) यह यह अपेक्षा की जाती है कि दिशानिर्देशों, किराया अनुसूची में उल्लिखित मानदंडों के आधार पर स्वतंत्र रूप से निर्धारण करे और उसके बाद केओपीटी बोर्ड के विचार के लिए इसकी अनुशंसा करे। तथापि, एलएसी ने भूमि नीति दिशानिर्देशों में विनिर्दिष्ट प्रावधानों का अनुसरण नहीं किया था।

- (vi). दिशानिर्देशों में कहा गया है कि एलएसी भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए दिशानिर्देशों में यथा सूचीबद्ध कारकों के उच्चतम का ध्यान रखेगा। इसका अर्थ यह नहीं है कि वह उच्चतम कारक पर विचार करना है। दिशानिर्देश एलएसी को अनुमति देते हैं कि निम्नतर कारक अंगीकृत किया जाए और इसे अंगीकृत किए जाने के कारण दर्ज किए जाएं।
- (vii). तथापि, एलएसी ने किसी भी कारक पर विचार नहीं किया था, परंतु केवल कोलियर्स की मूल्यांकन रिपोर्ट पर विचार करने की बजाय और मूल्यांकन रिपोर्ट में दी गई अनुशंसाएं सारतः अनुमोदित की थीं। एलएसी में शामिल उक्त सिफारिशों पर केओपीटी के बोर्ड द्वारा विचार किया गया है और उसके बाद इसे टीएएमपी को अग्रणीत किया गया है। संक्षेप में, कोलियर्स द्वारा यथा निर्धारित मूल्यांकन टीएएमपी को केओपीटी का प्रस्ताव बन गया है।
- (viii). कोलियर्स की मूल्यांकन रिपोर्ट में, मूल्यांकनकर्ता ने कहा है कि उन्होंने क्षेत्रों का भौतिक परिमाण और सत्यापन नहीं किया है। मूल्यांकनकर्ता ने भी अपनी रिपोर्ट में कहा है कि उसने मौजूदा पट्टा/लाइसेंस दस्तावेज नहीं देखे हैं और भूखंडों के स्वामित्व का स्पष्ट मालिकाना हक माना है। कोई मूल्यांकनकर्ता क्षेत्र का सत्यापन किए बिना अथवा जिसका मूल्यांकन किया जाना है उस भूमि के मामले में दस्तावेजों की जांच किए बिना रिपोर्ट कैसे दे सकता है? मूल्यांकनकर्ताओं ने वो सब नहीं किया जो उन्हें करना चाहिए था। ऐसी रिपोर्ट पर विश्वास नहीं किया जा सकता।
- (ix). इसके अलावा, वर्ष 2017 में किराया अनुसूची के संशोधन में, केओपीटी ने जोन 16 और 17 को इकट्ठा कर दिया है और दोनों जोनों के लिए एकल दर निर्धारित की है। जोनों को तभी इकट्ठा किया जा सकता है जब सुख-सुविधाएं/सुविधाएं एकसमान हों। जोन 16 और 17 के बीच कोई समानता नहीं है। इस प्रकार, हालांकि हमारे पास कोई सुविधाएं/सुख-सुविधाएं नहीं हैं, हमें दूसरे जोन के साथ रखा गया है, जिसमें तुलनात्मक दृष्टि से बेहतर सुविधाएं/सुख-सुविधाएं हैं। यह भी मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट पर आधारित नहीं है।
- (x). मूल्यांकनकर्ता ने कुछ समायोजन कारकों पर विचार किया है। तथापि, छूट/समायोजन कारक की मात्रा स्वैच्छिक है और कोई आधार नहीं है।
- (xi). भूमि उपयोक्ताओं में से एक, डायमंड बेवरेजिज प्रा. लि. के पास भी उसी जोन के समीप भूमि है, उसने विश्वविख्यात मूल्यांकन कम्पनी जेएलएल द्वारा तैयार की गई रिपोर्ट जमा की थी। कोलियर्स द्वारा विचार किए गए और जेएलएल द्वारा विचार किए गए समायोजन कारकों में असाधारण अंतर है।
- (xii). हम अनुरोध करते हैं कि कोलियर्स रिपोर्ट पर विश्वास नहीं किया जाए और इसकी बजाय जेएलएल की रिपोर्ट पर विचार किया जाए।
- (xiii). हम कोलियर्स और जेएलएल की मूल्यांकन रिपोर्ट के बीच सुस्पष्ट अंतरों की ओर विशेष ध्यान दिलाना चाहते हैं।

[सदस्य (वित्त), टीएएमपी:

तर्कयुक्त आदेश पारित करने के लिए माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित अंतिम तारीख पर विचार करते हुए, टीआईएलएल 10 दिनों के भीतर लिखित में हमें अपने निवेदन भेजे। उसकी प्रति केओपीटी को भी चिह्नित की जाए।)

- (xiv). हम केओपीटी को पृष्ठांकित प्रति के साथ टीएएमपी को हमारी अतिरिक्त टिप्पणियां 10 दिनों के भीतर अग्रणीत करेंगे।

केओपीटी

- (i). हम टीआईएलएल से टिप्पणियां प्राप्त होने के बाद 7 दिनों के भीतर टीएएमपी को हमारे निवेदन दे देंगे।
- 9.2. संयुक्त सुनवाई में यथा निर्णीत, टीआईएलएल से हमारे पत्र दिनांक 04 सितंबर 2019 द्वारा अनुरोध किया गया था कि केओपीटी को पृष्ठांकित प्रति के साथ इस प्राधिकरण को अपने अतिरिक्त निवेदन 7 सितंबर 2019 तक भेज दिए जाएं। समानान्तरतः, केओपीटी से भी हमारे पत्र दिनांक 04 सितंबर 2019 द्वारा अनुरोध किया गया था कि वह टीआईएलएल द्वारा अपने पत्रों दिनांक 29 जनवरी 2019, 19 अगस्त 2019 और टीआईएलएल द्वारा प्रेषित किए जाने वाले अतिरिक्त निवेदनों पर सभी आपत्तियों पर अपनी बिंदुवार टिप्पणियां भेज दे।
- 9.3. तदनुसार, टीआईएलएल ने अपने ईमेल दिनांक 11 सितंबर 2019 द्वारा हमें अपने अतिरिक्त निवेदन भेजे थे।
- 10.1. टीआईएलएल द्वारा अपने पत्रों दिनांक 25 जनवरी 2019, 19 अगस्त 2019 और 11 सितंबर 2019 द्वारा दाखिल लिखित आपत्तियों से (बार-बार की आपत्तियों के सिवाय), यह देखा गया था कि टीआईएलएल की आपत्तियां मूल्यांकनकर्ता अर्थात् कोलियर्स इंटरनेशनल लिमिटेड (सीआईएल) द्वारा अंगीकृत और एलएसी द्वारा सुविचारित मूल्यांकन की पद्धति, भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की रिपोर्ट और पत्तन के प्रस्ताव पर केओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा प्रदत्त अनुमोदन से संबंधित हैं।
- 10.2. अतः, टीआईएलएल से यथा प्राप्त पत्र दिनांक 25 जनवरी 2019, 19 अगस्त 2019 और 11 सितंबर 2019 की एक-एक प्रति समय-समय पर केओपीटी को उनकी टिप्पणियों के लिए अग्रणीत की गई थी ताकि टीआईएलएल द्वारा उठाई गई आपत्ति पर केओपीटी के विचारों का लाभ लिया जा सके।
- 10.3. टीआईएलएल पत्र दिनांक 25 जनवरी 2019 के संबंध में, केओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 01 मार्च 2019 द्वारा प्रतिसाद दिया था। टीआईएलएल के पत्र दिनांक 19 अगस्त 2019 और 11 सितंबर 2019 के संबंध में, केवल अनुस्मारक दिनांक 23 सितंबर 2019 और 9 अक्टूबर 2019 जारी होने के बाद, केओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 18 अक्टूबर 2019 (हमें 30 अक्टूबर 2019 को प्राप्त) द्वारा प्रतिसाद दिया था।
- 11.1. टीआईएल की आपत्तियां और उनपर केओपीटी की टिप्पणियां नीचे तालिकाबद्ध की गई हैं:

I. टीआईएलएल पत्र दिनांक 25 जनवरी 2019

क्र.सं.	टीआईएलएल की आपत्तियाँ	केओपीटी दिनांक 01 मार्च 2019 का उत्तर
(1).	पड़ोसी भूमि के संयवहारों पर विचार करना सही नहीं है	
(i).	मूल्यांकन रिपोर्ट में उल्लिखित पड़ोसी भूमि पार्सलों का संयवहार	केडीएस भूमि पार्सलों के प्लॉट आकार भिन्न हैं और केडीएस का पड़ोस

	<p>गैर-औद्योगिक प्रयोजन के लिए फ्रीहोल्ड, विकसित भूमि के लिए है और ये पत्तन भूमि जैसे नहीं हैं जोकि विभिन्न प्रतिबंधात्मक नियमपत्र (जैसे आगे पट्टे पर देने पर, निर्माण के लिए केओपीटी की पूर्व मंजूरी प्राप्त करने की आवश्यकता, पट्टा अंतरण आदि पर प्रतिबंध), जैसाकि भूमि नीति दिशानिर्देशों में उल्लेख किया गया है। भूमि मूल्यांकन का आधार भूमि नीति दिशानिर्देशों और उसके अनुच्छेद 13 के प्रस्थान पर है।</p> <p>संशोधित एलपीजी, 2014 के खंड 13(क) के अनुसार, भूमि आबंटन समिति यहां दिए गए कारकों में से उच्चतम पर ध्यान देती है। [जैसे (i). क्षेत्र, यदि उपलब्ध हो, में भूमि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर। (ii). पत्तन के पड़ोस (पत्तन का पड़ोस तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा निर्णीत किया जाता है) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के अनुसार है। (iii). समान लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन की गई है। (iv). पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर (v). कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो भी पत्तन द्वारा पहचान की जाती है।]</p>	<p>क्षेत्र प्राथमिक तौर पर आवासीय मिश्रित प्रयोग क्षेत्र है और मुख्यतः संस्थागत, सार्वजनिक, अर्ध-सरकारी, वाणिज्यिक विकास के साथ रेखांकित और अलग-अलग प्लाट वार मूल्यांकन की सामान्य अनुसूची संभव नहीं है। मूल्यांकनकर्ता की सिफारिश के अनुसार, पत्तनों के पड़ोस में लेनदेन की औसत दरें भारी भिन्नताओं को समरूप करने के लिए विचार की गई थीं। यह भी उल्लेख किया गया है कि वास्तविक लेनदेन की उच्चतम दर को लेने की बजाय, एलपीजी 2014 (खंड सं. 13(क) (ii)) में यथा निर्धारित, मूल्यांकनकर्ता ने पंजीकरण कार्यालय द्वारा प्रेषित भूमि मूल्यों में भारी भिन्नताओं के मददेनजर केवल औसत मूल्य पर विचार किया था और उन्हें पड़ोसी क्षेत्र के उन भूमि लेनदेनों को भेजने से पहले भूमि उपयोग पहलुओं के लिए उपयुक्त समायोजन भी किया गया था। भूमि उपयोग समायोजन का स्पष्टीकरण और आरोपित छूट भूमि उपयोग समायोजन के अधीन खंड 4.3 में उल्लिखित की गई थी और एलपीजी में निर्धारित कार्यपद्धति के अनुसार है। अतः, याचिकाकर्ता का दावा सही नहीं है।</p>
(ii).	<p>कोलकाता पत्तन न्यास के अधीन क्षेत्र कोलकाता म्यूनिसिपल कारपोरेशन के अधीन आता है, परंतु पड़ोसी पत्तन कोलकाता म्यूनिसिपल कारपोरेशन अर्थात् म्यूनिसिपैलिटी अथवा पंचायत के बाहर आती है। कोलकाता म्यूनिसिपल कारपोरेशन के अधीन भूखंड उनके उद्योग स्थापित करने के लिए पश्चिम बंगाल प्रोत्साहन योजनाओं के अधीन किन्हीं राज्य प्रोत्साहनों के लिए पात्र नहीं हैं, जबकि अगले द्वार पर भूखंड उनके कुल पूंजी निवेशों के 75 प्रतिशत तक प्रोत्साहन के लिए पात्र हैं जोकि पर्याप्त है। इस प्रकार, यह प्रमाणित है कि केओपीटी रिपोर्ट का सम्पूर्ण आधार एकतरफा और चूकपूर्ण है।</p>	<p>पत्तन क्षेत्र में, कोलकाता मेट्रोपोलिटन डेवलपमेंट कारपोरेशन की भूमि उपयोग योजना के अनुसार आवासीय प्रयोजन के सिवाय सभी अनुमत उपयोग सामान्य स्वीकृत हैं। चूंकि भूमि कीमत उपयोग पर निर्भर करती है, औद्योगिक उपयोग वाली भूमि कीमत आवासीय अथवा वाणिज्यिक अथवा मिश्रित उपयोग वाली भूमि की तुलना में बहुत कम रहती है, केडीएस के अधीन एक समान रूप से सभी क्षेत्रों के लिए 25 प्रतिशत की दर से छूट दी गई है। याचिकाकर्ता अपनी स्थितिक लाभ के कारण कई देय लाभ अर्जित कर रहा है अर्थात् याचिकाकर्ता की फैक्टरी केडीएस क्षेत्र के भीतर है और पिछड़े क्षेत्र के विकास के लिए पिछड़े क्षेत्र में उद्योग स्थापित करने वालों को सरकारी नीति कुछ प्रोत्साहन प्रदान करती है। अतः, याचिकाकर्ता का दावा सही नहीं है।</p>
(iii).	<p>कलकत्ता में माननीय उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ द्वारा पारित आदेश दिनांक 14 सितंबर 2007 द्वारा, विक्टोरिया मेमोरियल हॉल के धरोहर ढांचे से 10 कि.मी. के भीतर मौजूदा औद्योगिक इकाईयों के विस्तार और नई औद्योगिक इकाईयां स्थापित करने पर पूर्ण प्रतिबंध है। उपर्युक्त भूखंड प्रतिबंधित क्षेत्र के भीतर आता है। उपर्युक्त कारणों से, केओपीटी का प्रस्ताव क्योंकि यह गैर-औद्योगिक प्रयोजन के लिए समीपवर्ती फ्रीहोल्ड भूमि के मूल्यांकन पर विचार करने के लिए है, पूर्णतः निराधार है और निरर्थक है।</p>	<p>नई औद्योगिक इकाईयां स्थापित करने पर प्रतिबंध है और मौजूदा औद्योगिक इकाईयों के मामले में बन्द नहीं किया गया है। चूंकि भूमि कीमत उपयोग पर निर्भर करती है, औद्योगिक उपयोग की भूमि कीमत आवासीय अथवा वाणिज्यिक अथवा मिश्रित उपयोग वाली भूमि की तुलना में बहुत कम रह गया है, इसलिए केडीएस के अधीन सभी क्षेत्रों के लिए एकसमान रूप से औद्योगिक उपयोग के लिए 25 प्रतिशत की दर से छूट की अनुमति दी गई थी। अतः, याचिकाकर्ता का दावा सही नहीं है।</p>
(2).	<p>अद्यतन तथा छूटों के लिए सुविचारित प्रतिशत स्वेच्छा से हैं।</p>	
	<p>अद्यतनों तथा छूटों के लिए स्वेच्छा वाले प्रतिशतों को उनका आधार विनिर्दिष्ट किए बिना और भूमि नीति दिशानिर्देशों के संबंध में कोई विशिष्ट प्रावधान किए बिना लिया गया है। ऐसे एकपक्षीय अद्यतन/छूट भूमि नीति दिशानिर्देशों में उल्लिखित विशिष्ट मानदंडों की उपेक्षा किए जाने को तर्कसंगत नहीं ठहराते हैं।</p>	<p>फ्रीहोल्ड से लीजहोल्ड किए जाने के लिए 15 प्रतिशत की दर से छूट कारक 2011 का एसओआर तैयार करते समय टीएएमपी द्वारा विचार एवं अनुमोदित किया गया था। मूल्यांकनकर्ता ने रास्तों नामतः पर विचार किया था:</p> <p>(i). अंतर्राष्ट्रीय अनुसंधान रिपोर्ट पर व्युत्पन्न कारक। (कारक 8-17 प्रतिशत के बीच भिन्न-भिन्न हैं)।</p> <p>(ii). पट्टा अवधि में वार्षिक किराया रोकड़ प्रवाह की श्रृंखला की टर्मिनल पूंजीकरण दर (यिल्ड) आवृत्ति गुणक (कारक 17.41 प्रतिशत है) परिभाषित करती है।</p> <p>(iii). 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि और 8 प्रतिशत की सुविचारित छूट दर (अनुमानित जी. सेक्शन दर) के साथ निर्धारित वार्षिक भुगतान (भारतीय रुपये 1000 का किराया) की श्रृंखला का अंतर। (व्युत्पन्न कारक 17.71 प्रतिशत है)।</p> <p>अतः, याचिकाकर्ता का दावा सही नहीं है।</p>
(3).	<p>जोन-16 और 17 को इकट्ठा करना सही नहीं है</p> <p>जोन 16 और जोन 17 के अधीन केडीएस के अंतर्गत भूमि भौगोलिक स्थान</p>	<p>केडीएस का भूमि पार्सल उनके भौगोलिक स्थान और पहुंच तथा संपर्क जैसे मानदंडों पर निर्भर करते हुए विभिन्न कलस्टरों में विभाजित किया</p>

	और अन्य मानदंडों पर निर्भर करते हुए समूह 1 के अधीन हाई जोन के रूप में केओपीटी द्वारा विचार किया गया है। दो जोनों को जोड़ा जाना समान दरों में दर्शाया गया है। दो जोन पृथक और भिन्न हैं।	गया है। अवसंरचना की उपलब्धता पर निर्भर करते हुए ऐसे कलस्टरों को 1 से 4 मूल्य क्षेत्रों में उप-विभाजित किया गया है जिसका भूमि की कीमत पर प्रभाव पड़ेगा। जोन 16 में सड़क की चौड़ाई 100 फीट से 120 फीट है और जोन 17 में 100 फीट से 110 फीट है। तदनुसार, उनके मौजूदा प्रयोजनों के लिए तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) को प्रभावित करने के लिए सड़क चौड़ाई में मुश्किल से कोई अंतर है। यह निवेदन किया गया है कि कोलकाता म्यूनिसिपल विनियम के अनुसार 60 फीट और 120 फीट की सड़कों के लिए अनुमत एफएआर। अतः, याचिकाकर्ता का दावा सही है।
(4).	<p>पहली बेल्ट दरों के मामले में एसओआर में 75 प्रतिशत बढ़ती की सीमा निरर्थक है</p> <p>सीमा निर्धारित करना निरर्थक है। जब भूमि से उपज केवल 6 प्रतिशत है और मूल्यांकन के लिए सुविचारित वार्षिक वृद्धि 2 प्रतिशत थी। तथापि, दूसरी बेल्ट के लिए, वृद्धि की दर पहली बेल्ट के 80 प्रतिशत की दर से रखी गई थी। दूसरी बेल्ट दर में वास्तव में 158 प्रतिशत की वृद्धि की गई थी। ऐतिहासिक रूप से 158 प्रतिशत की दर से बढ़ती कभी नहीं थी। इससे सिद्ध होता है कि मूल्यांकन की पद्धति और इसकी तदनुसूची गणना में दोष है।</p>	<p>किन्हीं जोनों के मामले में केओपीटी की मौजूदा किराया अनुसूची में अंतर्निर्मित विसंगतियों को दूर करने के लिए, यह अनुशंसा की गई थी कि दर में वृद्धि को मौजूदा दरों के 100 प्रतिशत पर सीमित किया जाए। तथापि, न्यासी बोर्ड ने 75 प्रतिशत की दर से सीमांकन निर्धारित किया था। यह भी उल्लेख किया जाए कि 2011 का एसओआर केओपीटी द्वारा 2009 (अर्थात् 2006-2009) में प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट के तीन वर्षों के लेनदेन आंकड़ों पर आधारित था। डीबीपीएल द्वारा प्रकट किए गए आंकड़े दर्शाते हैं कि तीन विभिन्न क्षेत्रों के लिए 2007 में मूल्य के मुकाबले मार्च 2015 में मूल्यांकन सूचकांक 91 प्रतिशत से 111 प्रतिशत अधिक है। जबकि केओपीटी ने वृद्धि को मौजूदा एसओआर के 75 प्रतिशत तक सीमित किया था जोकि डीबीपीएल द्वारा उपलब्ध करवाये गए आंकड़ों से कम है। अतः, याचिकाकर्ता का दावा सही नहीं है।</p>
(5).	कोलियर्स इंटरनेशनल की मूल्यांकन रिपोर्ट में आपत्ति	
(i).	कोलियर्स इंटरनेशनल की मूल्यांकन रिपोर्ट भूमि नीति के प्रावधानों में लिये जाने में विफल रही।	मूल्यांकनकर्ताओं ने एलपीजी में यथा विनिर्दिष्ट सभी प्रासंगिक कारकों पर विचार किया है। इसपर वर्ष 2016 में संयुक्त सुनवाई के दौरान अन्य स्टेकहोल्डर द्वारा भी मांग उठाई गई थी और केओपीटी ने उस समय उपयुक्त जवाब दिया था। टीएमपी ने एसओआर अनुमोदित किया था और मूल्यांकनकर्ताओं द्वारा जमा किए गए अनुमान के साथ मूल्यांकन रिपोर्टों के आधार पर अधिसूचित किया था। इसलिए, याचिकाकर्ता का दावा सही नहीं है।
(ii).	<p>मूल्यांकन कार्यवाही के लिए लगाये गए अनुमान पूरी तरह से अरक्षणीय हैं और मूल्यांकन को विकृत करते हैं। इस संबंध में, कोलियर्स इंटरनेशनल रिपोर्ट का पैरा 1.5 प्रासंगिक है और इसे नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:</p> <p>“1.5. अनुमान और सीमांकन शर्तें यह रिपोर्ट इस रिपोर्ट के अंत में यथा निर्धारित हमारे मानक केविएट और अनुमानों एवं नीचे दिए गए के अधीन है:</p> <p>i. हमने संपत्ति दस्तावेजों की समीक्षा नहीं की थी और न ही केओपीटी तथा मौजूदा किरायेदारों के बीच मौजूदा पट्टा/लाइसेंस दस्तावेजों के बीच मौजूदा पट्टा/लाइसेंस दस्तावेज देखे हैं। कोलियर्स इंटरनेशनल विलेखों की कानूनी वैधता के लिए जिम्मेदार नहीं है क्योंकि हमारे कार्यक्षेत्र में कानूनी पृष्ठताछ शामिल नहीं है।</p> <p>ii. हमने विषय संपत्ति की भौतिक रूप से पैमाइश नहीं की है और न ही इस क्षेत्र का सत्यापन किया है। इस मूल्यांकन कार्य के लिए प्रयुक्त भवन क्षेत्र हमें उपलब्ध करवाई गई सूचना से सीधे अंगीकृत की गई है।</p> <p>iii. यह मूल्यांकन इस अनुमान के आधार पर किया जा रहा है कि स्वामी का विषय संपत्ति का टाइटल स्पष्ट और अविवादित है। अन्य शब्दों में, विषय भूमि को बाधाओं और अन्य कर देयताओं से मुक्त माना गया है।</p> <p>iv. संपत्ति की बिक्री/खरीद से संबंधित लेनदेन लागत जैसे स्टॉप ड्यूटी, पंजीकरण प्रभार, दलाली आदि बाजार मूल्य पर पहुंचने के समय सुविचारित नहीं किए गए हैं।</p> <p>v. भारत में रियल एस्टेट मार्केट असंगठित है और उनकी प्रचलित बाजार दरों के लिए कोई आधिकारिक बाजार डाटाबेस/स्रोत नहीं है। सेल्स/डाटा सूचीबद्ध करने से संबंधित सूचना विश्वसनीय माने गए स्रोतों से प्राप्त की गई है। तथापि, कोई लिखित पुष्टि अथवा</p>	<p>[मार्च 2017 के प्रशुल्क आदेश में समाप्त कार्यवाहियों में किसी उपयोगिता/उपयोक्ता एसोसिएशन द्वारा की गई इसी बात के संदर्भ में, केओपीटी ने मूल्यांकन रिपोर्ट के पैरा 4.3 का संदर्भ लिया था जिसे नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-</p> <p>“हमारा मूल्यांकन बाजार मूल्य के आधार पर है जिसे इस अर्थ में आशयित परिभाषित किया जाएगा कि “अनुमानित राशि जिसके लिए उचित विपणन के बाद आमर्स-लैंथ लेनदेन में इच्छुक खरीदार और इच्छुक विक्रेता के बीच मूल्यांकन की तारीख को संपत्ति का विनिमय होना चाहिए जिसमें पक्षकारों ने जानबूझकर, समझदारी से तथा बाध्यता के बिना कार्य किया था।” मूल्यांकन कार्य अनुरोध किए गए न्यूनतम मूल्यांकन, विशिष्ट मूल्यांकन, अथवा ऋण के अनुमोदन पर आधारित नहीं था।</p> <p>i. केडीएस का भूमि पार्सल उनके भौगोलिक स्थान और पहुंच तथा संपर्क जैसे मानदंडों पर निर्भर करते हुए विभिन्न कलस्टरों में विभाजित किया गया है। अवसंरचना की उपलब्धता पर निर्भर करते हुए ऐसे कलस्टरों को 1 से 4 मूल्य क्षेत्रों में उप-विभाजित किया गया है जिसका भूमि की कीमत पर प्रभाव पड़ेगा।</p> <p>ii. राज्य सरकार रेडी रिकनर पश्चिम बंगाल में उपलब्ध नहीं है।</p> <p>iii. मूल्यांकन रिपोर्ट में उल्लिखित पड़ोसी भूमि पार्सलों के लेनदेन अधिकांश फ्रीहोल्ड, गैर-औद्योगिक प्रयोजन के लिए विकसित भूमि थे।</p> <p>iv. चालू मूल्य पर पहुंचने के लिए ऐसे प्राप्त की गई लेनदेनों की दरों</p>

	<p>सत्यापन उपलब्ध नहीं है और इसलिए हमारा विश्लेषण उस सीमा तक सीमित किया गया है।”</p>	<p>में 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि की गई है, जहां कहीं अपेक्षित हो।</p> <p>v. चूंकि अलग-अलग मूल्य क्षेत्र विभिन्न विभिन्न आकारों के कई लेनदेन रहे हैं, इसलिए ऐसे क्षेत्रों के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की औसत दर, उप-पंजीयक कार्यालयों से प्राप्त और हमारे अपने डाटाबेस से, अलग-अलग लेनदेनों में भिन्नता को समान करने के लिए बाजार दर प्राप्त करने के लिए प्रयोग किए गए हैं।</p> <p>vi. केडीएस के भूमि पार्सल अधिकांशतः मौजूदा उद्योग के विस्तार/गठन के लिए पट्टे पर आबंटित किए गए हैं और भंडारण तथा भंडारगृह-संबंधी प्रयोजनों तथा अन्य संबंधित गतिविधियों के लिए हैं।</p> <p>vii. केडीएस का भूमि पार्सल भूमि नीति दिशानिर्देशों में यथा उल्लिखित विभिन्न प्रतिबंधात्मक अनुबंधों (जैसे उप-पट्टा देने पर प्रतिबंध, निर्माण, पट्टा हस्तांतरण, गिरवी आदि के लिए केओपीटी की पूर्व मंजूरी) के अधीन है।</p> <p>viii. पत्तन क्षेत्रों में वास्तविक स्थान परिस्थितियां पड़ोसी क्षेत्रों अथवा शहन के अन्य भागों से तुलनीय नहीं हैं। गोदी तथा हावड़ा क्षेत्रों में सड़कों तथा ड्रेनेज का रखरखाव ऐसे क्षेत्रों के माध्यम से गुजरने वाले सार्वजनिक रास्तों के माध्यम से सिविक प्राधिकरणों द्वारा नहीं किया जाता है। वहां मुश्किल से गोदी क्षेत्र की किसी गली में रोशनी की गई है जिससे विभिन्न प्लॉटों विशेषतः खाली कंटेनर याडों का कारोबार प्रभावित हुआ है। प्रतिबंधात्मक सवारी वाहनों के आवागमन, पार्किंग सुविधा की कमी, अतिक्रमण और नए उद्योग पर प्रतिबंधों ने ऐसे प्लॉटों की राजस्व संभावनाओं को प्रभावित किया है। पत्तन क्षेत्रों में दुर्घटनाएं और जल-जमाव की घटनाएं बार-बार हो रही हैं। पत्तन क्षेत्रों में अवसंरचना को बनाये रखने की जिम्मेदारी के संबंध में पत्तन प्राधिकारियों और सिविक प्राधिकारियों के बीच बहस अभी भी जारी है।</p> <p>किसी विशिष्ट मूल्य क्षेत्र के लिए आधार बाजार दर पर पहुंचने के समय, मूल्य क्षेत्रों और तुलनीयों के बीच भिन्नताओं को दूर करने के लिए निम्नलिखित कारक लागू किए गए हैं—</p> <p>(क). छूट सूचीकरण: यह कारक हमारे डाटा बेस से सूचीबद्ध कीमत पर विक्रेता और क्रेता के बीच बातचीत/मोलभाव के लिए छूट से संबंधित है।</p> <p>(ख). समय समायोजन: यह कारक मूल्यांकन की तारीख को इसे अद्यतन करने के लिए एक वर्ष से अधिक जहां वास्तविक लेनदेन किया गया हो, एसओआर से प्राप्त लेनदेन मूल्य पर लागू किया गया है। यह मूलतः वास्तविक लेनदेन की तारीख और मूल्यांकन की तारीख के बीच समय लैग का ध्यान रखती है, यदि वास्तविक लेनदेन मूल्यांकन की तारीख से एक वर्ष से अधिक पहले किया गया हो। सुविचारित समायोजन कारक मौजूदा एसओआर के प्रावधान के आधार पर 2 प्रतिशत वार्षिक है।</p> <p>(ग). भूमि उपयोग: यह केओपीटी के एल्यूमी के अनुसार स्थान के अनुमत उपयोग के संदर्भ में है जोकि कुछ मामूली संशोधनों के सिवाय केएमडीए के एल्यूमीसीपी पर आधारित है। पत्तन क्षेत्र में आवासीय प्रयोजन के सिवाय एल्यूमीसीपी के अनुसार सभी अनुमत उपयोग सामान्यतः स्वीकृत है। भूमि कीमत पर्याप्ततः उपयोग पर निर्भर करती है। औद्योगिक उपयोग वाली भूमि कीमत आवासीय अथवा मिश्रित उपयोग वाली भूमि की तुलना में बहुत कम रही है। विषय स्थान का ज्यादातर मौजूदा औद्योगिक उपयोग सहित गैर-आवासीय उपयोग है (जिसमें अधिग्रहणकर्ता को अनुमत विशिष्ट औद्योगिक उपयोग का पालन करना होता है)। वाणिज्यिक व्यवहार्यता केवल परिभाषित प्रयोजन तक ही विशिष्ट तथा सीमित रहेगी। जबकि मिश्रित उपयोग तथा आवासीय</p>
--	--	--

		<p>प्रयोजन के लिए भूमि में अधिक मूल्य अर्जित करने का सामर्थ्य है। कारक 11 प्रतिशत से 55 प्रतिशत के बीच भिन्न-भिन्न हैं। तथापि, ज्यादातर 25 प्रतिशत के निकट है। इसलिए, हमने 25 प्रतिशत की दर से केडीएस के अधीन सभी क्षेत्रों के लिए एकसमान छूट पर विचार किया है।</p> <p>(घ). अवसंरचना समायोजन: केडीएस क्षेत्र के बिल्कुल आसपास प्राथमिक तौर पर रोडसाइड वाणिज्यिक और मिश्रित उपयोग वाले विकसित आवासीय जोन शामिल हैं। इनकी विषय भूमि पार्सलों से तुलना किए जाने के समय (जिनका अधिकांश औद्योगिक उपयोग है), उचित छूट कारकों (एक मामले में 5 प्रतिशत से 25 प्रतिशत तक अलग-अलग के सिवाय जहां इसे 10 प्रतिशत का प्रीमियम माना गया है) पर विचार किया गया है। जैसाकि पहले बताया गया है, पत्तन क्षेत्र के आसपास और केडीएस के अधीन अन्य स्थान में पर्याप्त अवसंरचना जैसे सड़क परिस्थितियां, सड़क पर रोशनी करना और पार्किंग सुविधा की कमी रही है। रणनीतिक विदुओं एवं अवसंरचना सुविधाओं जो गैर-आवासीय उपयोग की कीमत को प्रभावित करती है से पहुंचमार्ग चौड़ाई तथा दूरी पर निर्भर करते हुए प्रत्येक क्लस्टर के भीतर कुछ छूट दिए गए हैं। हमने हमारे निर्णय के आधार पर मूल्यांकन तथा सौंपे गए उचित भारतोलन कारक को प्रभावित करने वाले अलग-अलग मानदंडों की पहचान की है। इसी दृष्टि द्वारा हमने गोदी क्षेत्र के भीतर अन्य जोनों का मूल्यांकन किया है और अवसंरचना तथा स्थान पहलुओं के अधीन कुछ छूट कारक लिए गए हैं। तदनुसार, निम्न छूट कारक जोन विशेष के लिए निश्चित स्थिति पर निर्भर करते हुए 10 प्रतिशत (प्रीमियम) से 25 प्रतिशत (छूट) तक भिन्न-भिन्न है।</p> <p>(ङ). स्वामित्व: यह कारक भूमि के साथ जुड़े स्वामित्व के प्रकार के लिए है। केडीएस के भीतर विषय स्थानों के लिए 30 वर्षों का पट्टाधारण अधिकार होता है। पट्टाधारण भूमि पार्सलों की कीमत फ्रीहोल्ड से कम होती है। पट्टाधारण संपत्ति का लेनदेन बहुत कम है। कोलकाता में और आसपास, यह कारक स्थान पर निर्भर करते हुए 10-20 प्रतिशत के बीच भिन्न-भिन्न है। हमने 15 प्रतिशत छूट कारक पर विचार किया है।*</p>
(iii).	<p>केओपीटी की ज्यादातर संपत्तियां अधिग्रहणकर्ताओं को किराये पर दी गई हैं और उक्त भूमि में ब्याज का कोई अंतरण नहीं है। मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में प्रत्यक्ष बिक्री तुलना दृष्टिकोण अर्थात् 6 प्रतिशत की दर से अर्जन को लेते हुए भूमि के मूल्य का पता लगाते हुए अपनी अंगीकृत की थी। लागू बाजार दर का निर्धारण करने के लिए यह दृष्टिकोण त्रुटिपूर्ण तथा गलत है।</p>	<p>केडीएस के भीतर विषय स्थान सामान्यतः 30 वर्षों के लिए पट्टाधारण अधिकार होता है। पट्टाधारण भूमि पार्सल की कीमत फ्रीहोल्ड से कम होती है। पट्टाधारण संपत्ति का लेनदेन बहुत ही कम होता है। कोलकाता में और आसपास, कारक स्थान पर निर्भर करते हुए 10-20 प्रतिशत के बीच भिन्न-भिन्न होते हैं। मूल्यांकनकर्ताओं ने 15 प्रतिशत के छूट कारक पर विचार किया है। सुविचारित छूटों की राशि मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए किन्हीं तुलनात्मक अध्ययनों और गणितीय विश्लेषण पर भी आधारित है। यह भी उल्लेख किए जाने की अपेक्षा है कि सुविचारित छूट की राशि उस तैयार किए गए पूर्व दर संशोधन प्रस्ताव के मामले में किया गया है जिसके आधार पर टीएमपी द्वारा 2011 का एसओआर अधिसूचित किया गया था। यह भी कहा गया है कि 2011 का एसओआर उचित था और किसी भी न्यायालय द्वारा 2011 के एसओआर के विरुद्ध कोई प्रतिकूल आदेश पारित नहीं किया गया है। अतः, याचिकाकर्ता का दावा सही नहीं है।</p>
(iv).	<p>रिपोर्ट में स्वीकार किया गया है कि सड़क की हाल खराब हैं, वहां जल-जमाव है, मुख्य सड़कों पर अतिक्रमण किया गया है, वहां भीड़ है, बरसाती मौसम में पानी इकट्ठा हो जाता है, वहां कोई स्ट्रीट लाइट नहीं हैं, कोई भूमिगत नाली नहीं है, कोई सीवरेज प्रणाली आदि नहीं है। प्रत्येक ऐसी परिस्थिति पर आरोपित छूट अस्थिर और स्वैच्छिक तथा बिना किसी आधार के है। भारी माल वाहनों के यातायात प्रतिबंध हैं। ऐसे वाहनों को दिन के दोपहर 12 बजे से सायं 4 बजे के दौरान अर्थात् 12 कार्य घंटों में से केवल 4 घंटे (अर्थात् 33 प्रतिशत) की अनुमति होती है। मूल्यांकनकर्ता द्वारा इस कारक को ध्यान में नहीं रखा गया है।</p>	<p>इस मामले में यह उल्लेख किया जाए कि समीपवर्ती भूमि के लिए (समान जोन 17), अन्य प्रख्यात किरायेदार डायमंड बेवरेज (प्रा.) लि. (डीबीपीएल) दूसरी बेल्ट और पहली बेल्ट जोकि मई 2014 में रु. 4133 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह है, के लिए एकसमान रूप से अदायगी के लिए सहमत था। ऐसी स्थिति में उपर्युक्त पार्टी द्वारा जोन 17 में दूसरी बेल्ट के लिए सहमत दर 2 प्रतिशत वार्षिक की दर से अद्यतन की गई है जो एसओआर 2016 के कार्यान्वयन से पहले रु. 4300.00 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह होती है। जबकि मूल्यांकनकर्ताओं की सिफारिश के अनुसार, टीएमपी ने रु. 4565.00 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह, जोकि डीबीपीएल की सहमत दर से 6.16 प्रतिशत अधिक था, के मूल्यांकनकर्ताओं के सभी अनुमानों पर विचार करते हुए दूसरी बेल्ट की दर अनुमोदित की थी।</p>

		डीबीपीएल की सहमत दर से, यह स्पष्ट है कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा उस जोन विशेष के लिए वर्ष 2016 में अनुशंसित दर उचित और तर्कसंगत थी। अतः, याचिकाकर्ता का दावा सही नहीं है।
(v).	मूल्यांकनकर्ता ने "मेरी लीजहोल्ड यू.के." से लिए गए कुछ आंकड़ों के आधार पर लीजहोल्ड संपत्ति के लिए 15 प्रतिशत की छूट दी थी। यूनाइटेड किंगडम से प्राप्त आंकड़ों पर विश्वास करना पूरी तरह से अनुपयुक्त और गलत है। यू.के. में किरायेदारी कानून और भारत में किरायेदारी कानून पूरी तरह से अलग-अलग हैं। लीजहोल्ड संपत्तियों पर छूट का यह मुद्दा भारत में आयकर प्राधिकारियों द्वारा किए जाने वाले मूल्यांकन में सामान्य घटना है। आयकर अपीलीय अधिकरण ने फ्रीहोल्ड संपत्तियों के सापेक्ष लीजहोल्ड संपत्तियों के मूल्यांकन के लिए 50 प्रतिशत अथवा अधिक छूट निरंतर स्वीकृत की है। आईटीएटी द्वारा लिये गए निर्णय उदाहरण हैं और यूके आंकड़ों के आधार पर 15 प्रतिशत लगाये जाने की मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट को नजरअंदाज किया जाना चाहिए।	दोहराव की लागत पर, यह निवेदन किया गया है कि 2011 का एसओआर अनुमोदित करते हुए, टीएएमपी ने फ्रीहोल्ड भूमि की तुलना में लीजहोल्ड भूमि के लिए 15 प्रतिशत के छूट कारक पर विचार किया था। उपर्युक्त मूल्यांकन रिपोर्ट में, मूल्यांकनकर्ता ने फ्रीहोल्ड संपत्तियों के संबंध में लीजहोल्ड के लिए प्रस्तावित छूट कारक पर पहुंचने के लिए 3 भिन्न तरीकों पर विचार किया था। पार्टी का यह दावा कि यह "माइ लीजहोल्ड", यूके से लिए गए कुछ आंकड़ों पर ही आधारित है, यह सही नहीं है। यह भी उल्लेख किया गया है कि आयकर प्राधिकारियों द्वारा जारी अचल संपत्तियों के मूल्यांकन के लिए दिशानिर्देश, 2009 संविधि प्रकृति के नहीं हैं और कर संविधियों द्वारा यथा अपेक्षित अचल संपत्तियों के मूल्य के लिए प्रयोग किए जाने तक आशयित है। अतः, याचिकाकर्ता का दावा सही नहीं है।
		उपर्युक्त आधार पर, यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ताओं का आशय एसओआर दर को कम करना था जिसे टीएएमपी द्वारा अनुमोदित और अधिसूचित किया गया था। याचिकाकर्ता यह सिद्ध करना चाहता है कि टीएएमपी द्वारा अनुमोदित और अधिसूचित दरें समीपवर्ती भूमि और ढांचा दरों की तुलना में अधिक हैं। इस मामले में, यह उल्लेखनीय है कि संपदा निदेशालय, शहरी विकास मंत्रालय द्वारा जारी का.ज्ञा. सं. 12036/1/2016-Pol.III दिनांक 11.04.2017 के अनुसार, मंत्रालयों/विभाग तथा अन्य पात्र कार्यालय से वसूल की जाने वाली लाइसेंस शुल्क की एकल दर जो जनरल पूल ऑफिस अकोमोडेशन (जीपीओए) के अधीन कार्यालय स्थान उपलब्ध करवाये गए हैं और सभी पात्र कार्यालयों से लाइसेंस शुल्क वसूल करने का निर्णय लिया गया था, जोकि रु. 312/- प्रति वर्ग मी. की दर से सभी शहरों में संपदा निदेशालय द्वारा आबंटित जीपीओए से परिचालित हो रहे हैं, जबकि टीएएमपी ने रु. 308.68 प्रति वर्ग मी. की स्ट्रैंड बैंक रोड (दूकान) के लिए उच्चतम दर अनुमोदित की थी। अतः, याचिकाकर्ता का उपर्युक्त दावा बिल्कुल सही नहीं है और आगे दर की कटौती का प्रश्न नहीं उठता है।

II. टीआईएलएल पत्र दिनांक 19 अगस्त 2019

क्र.सं.	टीआईएल की आपत्ति जिसमें इसके पत्र दिनांक 25 जनवरी 2019 में उठाई गई आपत्ति शामिल नहीं है	केओपीटी का उत्तर दिनांक 18 अक्टूबर 2019
		यह पहली बार नहीं है कि टीएएमपी ने एसओआर के संशोधन के लिए केओपीटी द्वारा अप्रोच किया गया है। पिछले किसी भी अवसर पर, टीआईएलएल ने एसओआर के संशोधन के संबंध में किसी टिप्पणी के साथ न तो कभी टीएएमपी का रुख/अथवा आया है और न ही केओपीटी ने कभी टीएएमपी को सूचित किया है कि टीआईएलएल का नाम पत्तन उपयोक्ताओं की सूची में शामिल कर लिया जाए।
(1).	केओपीटी ने दस्तावेजों का पूर्ण सैट नहीं दिया था कलकत्ता में माननीय उच्च न्यायालय के आदेश और टीएएमपी से आगे निदेश के बावजूद, आज तक दस्तावेजों का पूर्ण सैट नहीं दिया है। अतिरिक्त लिखित आपत्ति केओपीटी द्वारा भेजे गए दस्तावेजों के आधार पर दाखिल की गई है। मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट सहित अधिकांश दस्तावेज अधूरे हैं।	इंकार किया गया और विवादित जमा तथा सिवाय अभिलेख के मामले हैं। केओपीटी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से पत्र दिनांक 18.03.2019 के प्रतिवाद में अपने पत्र दिनांक 25.04.2019 द्वारा टीआईएलएल को एलएसी की रिपोर्ट सहित सभी दस्तावेज विधिवत् दिए थे और दावा किया था कि न्यायालय के आदेश दिनांक 11.01.2019 के अनुसार, एलएसी की रिपोर्ट सहित प्रस्ताव संबंधी सभी प्रासंगिक कागजात टीआईएलएल को विधिवत् भेजे गए थे और 22-01-2019 को पावती द्वारा उन्हें प्राप्त हुए थे। यहां उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि "एलएसी के कार्यवृत्त" को "एलएसी की रिपोर्ट" पढ़ा जाए। मूल्यांकन कार्यवाही संशोधित एलपीजी के खंड 13 (क) के सापेक्ष भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 (एलपीजी) में किए गए निर्धारण क अनुसार किया गया है। इसके अलावा, मूल्यांकनकर्ताओं ने एलपीजी में यथा

		विनिर्दिष्ट सभी प्रासंगिक कारकों पर विचार किया था। वर्ष 2016 में संयुक्त सुनवाई के दौरान अन्य स्टेकहोल्डरों द्वारा भी इसे उठाया गया था और केओपीटी ने उस समय इसका उपयुक्त जवाब दिया था तथा मूल्यांकनकर्ताओं द्वारा जमा की गई मूल्यांकन रिपोर्टों के आधार पर अधिसूचित किया था।
(2).	एलएसी की बैठक के कार्यवृत्त	
(i).	22 जुलाई 2016 को हुई भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की बैठक के कार्यवृत्त टीआईएलएल को दिए गए दस्तावेजों का भाग है। यह दिखाई देता है कि एलएसी की बैठक में, ईएम और ओएसडी द्वारा पुष्टि की गई थी कि परामर्शदाता (कोलियर्स) द्वारा यथा प्रस्तावित ऐसे जनों का वर्गीकरण “वास्तविक स्थान परिस्थिति और प्रासंगिक पैरामीटरों के आधार पर” दिखाई देता है। आगे यह भी रिकार्ड किया गया था कि तुलनीय बाह्य संपत्तियां कलस्टरों के अनुमोदित पड़ोस में थे और प्रतिनिधि नमूनों के रूप में सुविचारित किए गए थे।	केओपीटी द्वारा कोई विशिष्ट टिप्पणियां नहीं की गई हैं।
(ii).	कार्यवृत्त में खराब अवसंरचना स्थिति रिकार्ड करने की कार्यवाही एक ज्वलंत मुद्दा रहा है। यह भी विचार किया गया था कि सड़क तथा अन्य अवसंरचना आधारित परिस्थितियां जमीनी हकीकत के अनुसार उचित तुलना स्थापित करने के लिए प्रासंगिक मानदंड नहीं थे।	
(iii).	एलएसी मात्र मुहर लगाने वाला प्राधिकरण नहीं है अपितु दिशानिर्देशों में उल्लिखित मानदंडों के आधार पर स्वतंत्र रूप से निर्धारित किए जाने की अपेक्षा की जाती है, किराया अनुसूची और उसके बाद बोर्ड (केओपीटी) द्वारा विचार के लिए इसकी अनुशंसा की जाती है।	इंकार किया गया है और विवादित है। एसओआर दर नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों एवं कानूनी स्टेकहोल्डरों द्वारा उठाई गई आपत्तियों और ऐसी कानूनी वैधता आपत्तियों के जवाब के सापेक्ष एलपीजी के प्रावधानों का सख्ती से पालन करते हुए निर्धारण किया गया है। संशोधित एलपीजी, 2014 के खंड 13(क) के अनुसार, भूमि आबंटन समिति यहां पर सामान्यतः उल्लिखित कारकों के उच्चतम को ले सकती है। [अर्थात् (i). समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर, यदि उपलब्ध हो। (ii). पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के पड़ोस (पत्तन का पड़ोस तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा निर्णीत किया जाता है) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर। (iii). पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन समान लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृति निविदा-सह-नीलामी दर। (iv). पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर। (v). कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा चिह्नित किया गया हो। इसलिए, मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट 2014 की संशोधित एलपीजी में उल्लिखित पांच विकल्पों में से एक विकल्प है। टीएमपी अनुमोदित एसओआर दर को अमान्य नहीं माना जा सकता अथवा पांच विकल्पों में से एक विकल्प के मामले में टीआईएल लि. द्वारा ऐसी आपत्ति उठाये जाने के कारण कम नहीं की जा सकती।
(iv).	बोर्ड द्वारा नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर एलएसी द्वारा सुविचारित किए जाने वाले कारकों में केवल एक मात्र है। दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में यथा निर्धारित अन्य कारक हैं, जो एलएसी से अपेक्षा की जाती है और बोर्ड द्वारा विचार किए जाने के लिए एसओआर की अनुशंसा करने से पूर्व मूल्यांकित किया गया है। मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट पर विचार करने के अलावा, दिशानिर्देशों में उल्लिखित अन्य चार पैरामीटर के आधार पर एलएसी द्वारा स्वतंत्र मूल्यांकन नहीं किया गया था। यह विचार एलएसी द्वारा किया जाना चाहिए था ना कि नियुक्त मूल्यांकनकर्ता अथवा किसी अन्य संस्था द्वारा।	मूल्यांकनकर्ता ने पंजीकरण कार्यालय द्वारा प्रेषित भूमि मूल्यों में भारी अंतर के मददेनजर केवल औसत मूल्य पर विचार किया था और पड़ोसी क्षेत्र के उन भूमि लेनदेनों का उल्लेख करने से पहले भूमि उपयोग पहलुओं के लिए उपयुक्त समायोजन भी किया था। संशोधित एलपीजी के खंड 13 (क) के अनुसार, एलएसी ने विस्तृत चर्चा के बाद स्वीकार किया था और कोलियर्स इंटरनेशनल द्वारा यथा तैयार की गई मूल्यांकन की रिपोर्ट विचार के लिए केओपीटी बोर्ड को अनुशंसित की थी। बोर्ड के प्रस्ताव पर, टीएमपी ने एसओआर अनुमोदित किया था। केओपीटी ने वह दोहराया है जो ऊपर स्पष्ट रूप से दिया गया है। एलएसी ने बोर्ड को मसौदा एसओआर की अनुशंसा करते समय एलपीजी, 2014 के लागू खंड का सख्ती से पालन किया था। एलएसी ने विस्तृत चर्चाओं के बाद, कोलियर्स इंटरनेशनल द्वारा सुझाये गए मसौदा एसओआर और मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट स्वीकार की थी और केओपीटी

		बोर्ड तथा टीएमपी को विचार के लिए भेजने की अनुशंसा की थी।
(3).	डायमंड बेवरेजिज प्रा. लि. द्वारा जमा की गई मूल्यांकन रिपोर्ट	
(i).	भूमि उपयोक्ताओं में से एक, डायमंड बेवरेजिज प्रा. लि. के पास उसी जोन में समीपवर्ती भूमि है, जेएलएल, एक विश्व प्रख्यात मूल्यांकन कम्पनी द्वारा तैयार की गई रिपोर्ट पेश की थी।	इंकार किया गया है और विवादित है। जेएलएल रिपोर्ट का कोई प्रश्न ही नहीं उठता है क्योंकि केओपीटी ने वैश्विक निविदा प्रक्रिया के माध्यम से कोलियर्स इंटरनेशनल (इंडिया) प्रापर्टी सर्विस प्रा. लि. की नियुक्ति की थी। अन्य नामांकित मूल्यांकनकर्ताओं में से कोलियर्स का सफल मूल्यांकनकर्ता के रूप में चयन होने पर, केओपीटी भूमि के मूल्यांकन का कार्य सौंपा गया था। यह उक्त एलपीजी के पैरा सं. 13 (क) के अनुसार है। इस मामले में, यह उल्लेख किया जाए कि समीपवर्ती भूमि (समान जोन 17) के लिए अन्य प्रख्यात किरायेदार डायमंड बेवरेजिज प्रा. लि. उपर्युक्त एसओआर दर से सहमत था।
(ii).	दूसरे विशेषज्ञ मूल्यांकनकर्ता से रिपोर्ट रही है, यह एलएसी और बोर्ड की ओर से सांविधिक दायित्व था कि मूल्यांकनकर्ताओं की रिपोर्ट पर विचार किया जाए।	
(iii).	जेएलएल ने पांच बिक्री लेनदेन उपलब्ध करवाये थे और उनमें से तीन भूमि का मूल्य निर्धारित करने के लिए तुलनीय घटनाएं थीं।	
(iv).	उक्त रिपोर्ट में कीमत समायोजन के विभिन्न पैरामीटरों पर विचार किया गया था। जोन 16 और जोन 17 के लिए ऐतिहासिक एसओआर पर भी विचार किया गया था। भूमि का बाजार मूल्य भी मूल्यांकित किया गया था।	जेएलएल रिपोर्ट में मौजूदा मामल में लागू करने का तरीका नहीं है क्योंकि टीएमपी द्वारा एसओआर कोलियर्स इंटरनेशनल की रिपोर्ट पर केओपीटी की सिफारिश के आधार पर निर्धारित किया गया है।
(v).	केओपीटी भूखंड के समीपवर्ती नेशनल हाउसिंग बैंक (एनएचबी) द्वारा प्रकाशित आंकड़ों के आधार पर सीओजीआर पर भी विचार किया गया था।	
(vi).	तालिकाबद्ध चार्ट के अनुसार, उक्त मूल्यांकनकर्ता ने विभिन्न छूट कारक लागू किए थे और रु. 552066/- प्रति कोटाह की दर से भूमि की अंतिम दर निर्धारित की थी।	
(vii).	कोलियर्स, बोर्ड द्वारा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता, रु. 10 लाख प्रति कोटाह और रु. 8.25 लाख प्रति कोटाह की दर से लीजहोल्ड बाजार मूल्य निर्धारित किया था।	
(viii).	जेएलएल ने आयकर अपीलीय अधिकरण निर्णय में अपनी रिपोर्ट भी लगाई थी जिसमें 33 प्रतिशत से 67 प्रतिशत तक भिन्न-भिन्न लीजहोल्ड भूमि के लिए छूट दी गई थी और 40 प्रतिशत के आंकड़े को अंगीकृत करने की कार्यवाही की गई थी।	
(ix).	डायमंड बेवरेजिज प्राइवेट लिमिटेड ने जेएलएल और कोलियर्स की रिपोर्ट के आधार पर तुलनात्मक चार्ट तैयार किया था और इसे टीएमपी को प्रस्तुत किया था। उपर्युक्त पत्तन उपयोक्ताओं से प्राप्त टिप्पणियों के सार, जोकि टीएमपी के विवादित आदेश दिनांक 29 मार्च 2017 का भाग है, में दर्ज किया गया है।	इंकार किया गया है और विवादित है। जेएलएल रिपोर्ट में मौजूदा मामल में लागू करने का तरीका नहीं है क्योंकि टीएमपी द्वारा एसओआर कोलियर्स इंटरनेशनल की रिपोर्ट पर केओपीटी की सिफारिश के आधार पर निर्धारित किया गया है।
(x).	डायमंड बेवरेजिज प्राइवेट लिमिटेड द्वारा अपनी आपत्ति में जमा किया गया चार्ट विश्वसनीय और प्रमाणिक दस्तावेज है तथा एसओआर के मूल्यांकन के लिए विचार किए जाने की अपेक्षा करता है।	
(xi).	इसके अलावा, जेएलएल की रिपोर्ट और तुलना में प्रशुल्क प्राधिकरण के आदेश दिनांक 29 मार्च 2017 में विचार नहीं किया गया है। यह अत्यावश्यक है कि जेएलएल के रिपोर्ट और तुलना चार्ट पर माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसार एसओआर के अधिनिर्णय के समय विचार किया जाएगा।	
(xii).	कोलियर्स रिपोर्ट दिनांक 22 जुलाई 2016 अन्यथा समग्र भेदभावपूर्ण, स्वैच्छिक और दुराग्रही है।	

III. टीआईएलएल पत्र दिनांक 11 सितंबर 2019

क्र.सं.	टीआईएलएल लि. की आपत्ति, इसके पत्र दिनांक 25 जनवरी 2019 और 19 अगस्त 2019 में उठाई गई आपत्ति के सिवाय।	केओपीटी का उत्तर
(1).	कोलियर्स लि. की मूल्यांकन रिपोर्ट	
(i).	मूल्यांकनकर्ता मूल्यांकन के मूलभूत सिद्धांतों जिसमें भूखंडों का भौतिक निरीक्षण, चारों ओर और उपलब्ध अवसरचना तथा ऐसी भूमि से संबंधित योग्यताएँ, का पालन करने में विफल रहा है।	इंकार किया गया है और विवादित है। यह तथ्यात्मक नहीं है, मूल्यांकन एलपीजी, 2014 में निर्धारित कार्यपद्धति के अनुसार किया गया है। जोन 17 में अन्य किरायेदारों ने एसओआर को स्वीकार किया है और एसओआर दर अथवा एसओआर दरों से ऊपर पर भुगतान कर रहा है। उदाहरणार्थ, डायमंड बेवरेजिज लि. उसी जोन के भीतर मौजूद एसओआर दर से अधिक केओपीटी को भुगतान कर रहा है।

		<p>इसके साथ ही, मूल्यांकनकर्ताओं ने एलपीजी में यथा विनिर्दिष्ट सभी प्रासंगिक कारकों पर विचार किया है। वर्ष 2016 में संयुक्त सुनवाई के दौरान अन्य स्टेकहोल्डरों द्वारा भी यह बात कही गई थी और केओपीटी ने उस समय उपयुक्ततः जवाब दिया था और टीएमपी ने एसओआर अनुमोदित किया था और मूल्यांकनकर्ताओं द्वारा जमा की गई मूल्यांकन रिपोर्टों के आधार पर अधिसूचित किया गया था।</p> <p>केओपीटी ने मूल्यांकन करने के प्रयोजन के लिए मूल्यांकनकर्ता को संपत्ति के पट्टा/लाइसेंस/क्षेत्र/परिमाण के संबंध में सूचना उपलब्ध करवाई थी। इस मामले में, यह उल्लेखीय है कि केडीएस भूमि पार्सलों के भूखंड आकार बहुत चौड़े हैं और केडीएस का समीपवर्ती क्षेत्र प्राथमिकतः आवासीय मिश्रित उपयोग जोन तथा मुख्यतः संस्थागत, सार्वजनिक, अर्ध-सार्वजनिक, वाणिज्यिक विकास के साथ आवासीय विकास से रेखांकित है और किराये की सामान्य अनुसूची में भूखंड वार मूल्यांकन संभव नहीं है। मूल्यांकनकर्ता की सिफारिश के अनुसार, पत्तनों के पड़ोस में लेनदेन की औसत दरें अधिक भिन्नताओं के समान करने के लिए विचार की गई थीं। ऐसी मूल्यांकन रिपोर्ट तैयार करने का आधार उक्त मूल्यांकन रिपोर्ट के खंड 4.3 में स्पष्ट रूप से दिया गया है।</p>
(ii).	कोलियर्स की रिपोर्ट निम्नलिखित कारणों से अन्यथा दुराग्राही भी है:	
(क).	<p>कोलियर्स ने अपनी रिपोर्ट में कहा था कि बाजार मूल्य रॉयल इंस्टीट्यूशन ऑफ चार्टर्ड सर्वेयर्स द्वारा प्रकाशित आरआईसीएस मूल्यांकन मानकों (7वां संस्करण) के अनुसार मूल्यांकित किया गया है और मूल्यांकन 'सीधी बिक्री तुलना दृष्टिकोण' का प्रयोग करते हुए प्राप्त किया गया है।</p> <p>सीधी बिक्री तुलना दृष्टिकोण केवल तभी भूमि के भूखंड विशेष का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए लिया जा सकता है जब पड़ोस में 'समान' प्रकार के भूमि भूखंडों की बिक्री के संबंध में विश्वसनीय साक्ष्य हो। कई बार विशेषज्ञ द्वारा ऐसे दृष्टिकोण को लिया गया है, साक्ष्य के साथ उसके मूल्यांकन का समर्थन करने के लिए विशेषज्ञ की आवश्यकता है कि विश्वास की गई बिक्री भूमि के 'समान' भूमि का भूखंड है जिसका मूल्य मूल्यांकित किया जा रहा है। कोलियर्स ने भूमि के अनुमानित बाजार मूल्य पर पहुंचने के समय अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में ऐसे कोई साक्ष्य अथवा विवरण नहीं भेजे हैं।</p>	<p>इंकार किया गया है और विवादित है।</p> <p>कोलियर्स इंटरनेशनल द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट तैयार करते समय उप पंजीयक कार्यालय से लेनदेन तारीख कार्यालयी पत्राचार के माध्यम से संग्रहीत की गई है और मूल्यांकन रिपोर्ट में दर्शाया गया है। मूल्यांकन की कार्यवाही पूरी तरह से संशोधित एलपीजी, 2014 के खंड 13(क) के सापेक्ष एलपीजी के विनिर्दिष्ट के अनुसार की गई है। संशोधित एलपीजी, 2014 के उक्त खंड के अनुसार, सामान्यतः यहां उल्लिखित कारकों अर्थात् (i). समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर, यदि उपलब्ध हो। (ii). पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के पड़ोस (पत्तन का पड़ोस तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा निर्णीत किया जाता है) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर। (iii). पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन समान लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृति निविदा-सह-नीलामी दर। (iv). पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर। (v). कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा चिह्नित किया गया हो, के उच्चतम को लिया जाता है।</p> <p>केडीएस के भीतर के स्थानों का पट्टा धारण अधिकार सामान्यतः 30 वर्ष होता है, पट्टा धारण भूमि पार्सल की कीमत फ्री होल्ड क्षेत्र से कम होती है। कोलकाता में और आसपास, कारक 10-20 प्रतिशत के बीच भिन्न-भिन्न है। मूल्यांकनकर्ता ने फ्रीहोल्ड भूमि की तुलना में पट्टा धारण भूमि पर छूट देने के लिए 15 प्रतिशत छूट कारक पर विचार किया है। सुविचारित छूटों की राशि मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए किन्हीं तुलनात्मक अध्ययनों और गणितीय विश्लेषण पर भी आधारित है।</p> <p>कई कलस्टरों में केडीएस के भूमि पार्सलों को उनकी भौगोलिक स्थिति और अन्य प्रासंगिक मानदंडों जैसे पहुंच तथा संपर्कता पर निर्भर करते हुए विभाजित किया गया है। ऐसे कलस्टरों को उपलब्ध अवसंरचना पर निर्भर करते हुए 1 से 4 मूल्य क्षेत्रों में उप विभाजित किया गया है जिसका भूमि के मूल्य पर प्रभाव पड़ेगा। यह उल्लेख किया गया है कि जोन 17 में सड़क चौड़ाई 100 फीट से 110 मीट तक भिन्न-भिन्न है और केएमसी विनियम के अनुसार सड़कों के लिए फ्लोर एरिया रेश्यो (एफएआर) 120 फीट है। न्यासी बोर्ड ने 75 प्रतिशत की दर से सीमांकन की सिफारिश की थी। यह उल्लेख किया जाए कि 2011 का एसओआर केओपीटी द्वारा 2009 में जमा की गई मूल्यांकन रिपोर्ट के तीन वर्षों (अर्थात् 2006-2009) के लेनदेन आंकड़ों पर आधारित था। डायमंड बेवरेजिज द्वारा प्रकट किए गए आंकड़े दर्शाते हैं कि</p>
(ख).	<p>प्रत्यक्ष बिक्री दृष्टिकोण सही से लागू नहीं किया गया है। प्रत्यक्ष बिक्री दृष्टिकोण पड़ोस में 'समान' भूखंडों की बिक्री के आधार पर अनिवार्य है। परिसर सं. 61/1, तारातल्ला रोड (परिमाण 36000 वर्ग मी. लगभग), केओपीटी भूमि का समीपवर्ती परिसर है और एक वीलाइन मीडिया उक्त भूमि का पट्टेदार है। ऊपर बताये गए भूखंड का बाजार मूल्य 21/11/2016 को पंजीकरण विभाग, पश्चिम बंगाल सरकार द्वारा किया गया था, और मूल्यांकन रु. 18522008/- पर पहुंचा था। इसलिए, 6 प्रतिशत की दर से वार्षिक मूल्यांकन रु. 1111320/- अथवा रु. 2.57 प्रति वर्ग फीट प्रति माह अथवा रु. 2767/- प्रति 100 वर्ग मी. होता है। 2011 को तारासल्ला के लिए एसओआर रु. 3344/- प्रति 100 वर्ग मी. था। 2 प्रतिशत वार्षिक की दर से वृद्धि करने के बाद, 2016 में एसओआर रु. 3692/- प्रति 100 वर्ग मी. था। और कोलियर्स मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर एसओआर को बढ़ाकर रु. 5706/- प्रति 100 वर्ग मी. करने का प्रस्ताव किया गया है। यह निःसंदेह समझा जा सकता है कि मूल्यांकन रिपोर्ट पूरी तरह से गलत है और निराधार अनुमानों पर आधारित है। प्रचलित बाजार परिस्थितियों तथा जमीनी हकीकतों पर विचार किए बिना हस्तक्षेप किए गए हैं।</p>	
(ग).	<p>एक बहुत ही स्पष्ट तथा मोटे तौर पर त्रुटिपूर्ण निवर्चन देखा गया है जिन्हें नीचे संख्यांकित किया गया है:-</p> <p>कलस्टर क्षेत्र 1 - उच्च जोन - जोन 17 में तारातल्ला रोड पर टीआईएल लिमिटेड है - पहली बेल्ट दर - रु. 57.06/- प्रति वर्ग</p>	

	<p>मी. तथा दूसरी बेल्ट — रु. 45.65/— प्रति वर्ग मी.</p> <p>कलस्टर क्षेत्र 2 — निम्न जोन — जोन 18 में हरि मोहन घोष रोड है — पहली बेल्ट दर — रु. 31.05/— प्रति वर्ग मी. तथा दूसरी बेल्ट;</p> <p>कलस्टर क्षेत्र 3 — निम्न जोन — जोन 19 में रामनगर है — पहली बेल्ट दर — रु. 29.99/— प्रति वर्ग मी. तथा दूसरी बेल्ट।</p> <p>कलस्टर क्षेत्र 2 — मध्यम जोन — जोन 23 में ब्रुकलिन डिपो — पहली बेल्ट दर — रु. 41.26/— प्रति वर्ग मी. तथा दूसरी बेल्ट।</p> <p>टीआईएल लिमिटेड हरी मोहन घोष रोड तथा तारातोल्ला रोड के इंटरसेक्शन पर स्थित है और रामनगर तथा ब्रुकलिन डिपो सभी निकटवर्ती हैं। उनके स्थानों की अवसंरचना समान है, तथापि, उक्त भूखंडों के एसओआर बहुत ही भिन्न हैं।</p>	<p>मूल्यांकन सूचकांक तीन विभिन्न क्षेत्रों के लिए 2007 में था उसके मुकाबले मार्च 2015 में 91 प्रतिशत से 111 प्रतिशत अधिक है। जबकि केओपीटी बोर्ड ने वृद्धि को मौजूदा एसओआर के 75 प्रतिशत तक सीमित किया था जोकि डायमंड बेवरेजिज प्रा. लि. द्वारा उपलब्ध करवाये गए आंकड़ों से कम है।</p> <p>इस संदर्भ में, खंड 4.3 की ओर ध्यानाकर्षित किया जाता है: कोलियर्स इंटरनेशनल द्वारा तैयार उक्त मूल्यांकन रिपोर्ट के मूल्यांकन का आधार, जिसमें आधार/औचित्य स्पष्ट किया गया है। मूल्यांकनकर्ता ने फ्रीहोल्ड संपत्तियों के संबंध में लीजहोल्ड के लिए प्रस्तावित छूट कारक पर पहुंचने के लिए तीन भिन्न पहुंचमार्गों पर विचार किया था। मूल्यांकनकर्ताओं ने एलपीजी में यथा विनिर्दिष्ट सभी प्रासंगिक कारकों पर विचार किया था। वर्ष 2016 में संयुक्त सुनवाई के दौरान अन्य स्टेकहोल्डरों द्वारा भी इसे उठाया गया था और केओपीटी ने उस समय उपयुक्त जवाब दिया था और टीएमपी ने मूल्यांकनकर्ता द्वारा जमा की गई मूल्यांकन रिपोर्टों के आधार पर एसओआर अनुमादित और अधिसूचित किया था। इस संबंध में, यह उल्लेख किया जाए कि समीपवर्ती भूमि (समान जोन 17) के लिए अन्य किरायेदार डायमंड बेवरेजिज प्रा. लि. उपर्युक्त एसओआर दर अदा करने के लिए सहमत था। पार्टी का यह दावा कि यह "माइ लीजहोल्ड यूके" से लिए गए कुछ आंकड़ों पर आधारित है, सही नहीं है। यह भी उल्लेख किया गया है कि आयकर प्राधिकारियों द्वारा जारी अचल संपत्तियों के मूल्यांकन के लिए दिशानिर्देश, 2009 संविधि प्रकृति के नहीं हैं और केवल कर संविधियों द्वारा यथा अपेक्षित अचल संपत्ति के मूल्य के लिए प्रयुक्त किए जाने के लिए आशयित है।</p> <p>समी उपर्युक्त अवलोकन एवं जवाबों पर विचार करते हुए, यह स्पष्ट है कि टीएमपी द्वारा अनुमादित और अधिसूचित एसओआर दरों को कम करने की याचिकाकर्ताओं का आशय समीपवर्ती भूमि तथा ढांचा दरों की तुलना में उच्चतर है।</p>
(घ).	<p>पब्लिक डोमेन में उपलब्ध पंजीकृत संपत्ति दस्तावेजों की बारीक पड़ताल सुझाती है कि 2011 का एसओआर 2016 को इस स्थान में संपत्तियों के मूल्य से बहुत ज्यादा है और तदनुसार एसओआर को कम किए जाने की आवश्यकता है और बढ़ाये जाने की आवश्यकता नहीं है। इसके विपरीत, कोलियर्स द्वारा दी गई मूल्यांकन रिपोर्ट में उसके बिल्कुल विपरीत सुझाव दिया गया है और परिणाम निकाला है कि एसओआर अवश्य संशोधित किया जाना चाहिए और 75 प्रतिशत वृद्धि का अनुमान लगाया है। मूल्यांकनकर्ता द्वारा ऐसा हस्तक्षेप अभिलेखों के विपरीत है, दुराग्राही तथा पूरी तरह निराधार है।</p>	
(ङ).	<p>गैलकाता में संपत्ति मूल्य 2 से 2.5 प्रतिशत की मामूली वृद्धि के साथ मंदी रही है। तथापि, कोलियर्स द्वारा दी गई मूल्यांकन रिपोर्ट पर विश्वास करते हुए केओपीटी ने किराये में 75 प्रतिशत तक वृद्धि किए जाने की प्रार्थना की है।</p>	
(च).	<p>कोलियर्स रिपोर्ट के पैरा 2.1.4 और पैरा 4.3 को करीब से पढ़ने से यह देखा जा सकता है कि प्राइम स्थानों जैसे अलीपोर, छेतला आदि का संपत्ति मूल्य लिया गया है और 5 प्रतिशत से 25 प्रतिशत के बीच दर पर छूट दी गई है ताकि केओपीटी भूमि के मूल्यांकन पर पहुंचा जा सके। कोलियर्स द्वारा अंगीकृत ऐसा दृष्टिकोण पूरी तरह से त्रुटिपूर्ण तथा गलत है क्योंकि प्रीमियम आवासीय स्थानों की दरों की पतन न्यास भूखंडों से तुलना नहीं की जा सकती जोकि अनिवार्यतः औद्योगिक तथा भंडारण प्रयोजनों के लिए इस्तेमाल किए जाते हैं।</p>	
(छ).	<p>कोलियर्स द्वारा जमा की गई मूल्यांकन रिपोर्ट के खंड 1.4 और 1.5 को ध्यानपूर्वक पढ़ने से स्पष्ट रूप से सुझाव मिलता है कि कोलियर्स द्वारा यथा निर्धारित निष्कर्ष पूरी तरह से अप्रमाणित अनुमानों पर आधारित है और बिना किसी दस्तावेजी साक्ष्य के है और मूल्यांकनकर्ता ने अपनी राय केओपीटी, जन सूचना तथा सरकारी प्राधिकारियों के साथ अनौपचारिक चर्चाओं के आधार पर दी है। मूल्यांकनकर्ता द्वारा दी गई रिपोर्ट उसे उपलब्ध करवाये गए सांख्यिकीय आंकड़ों पर विश्वास करते हुए उसके कार्यालय द्वारा तैयार की गई है। मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में कई हस्तक्षेप किए हैं और भूमि के बाजार मूल्य का अनुमान लगाया है और उन दस्तावेजों को प्रकट करने में विफल रहा है जिसके आधार पर ऐसे हस्तक्षेप किए गए हैं।</p>	

(2).	<p>टीएएमपी उपयुक्त अधिनिर्णयन प्राधिकरण है</p> <p>महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के अधीन टीएएमपी एसओआर निर्धारित करने वाली उचित निर्णय करने वाला प्राधिकरण है। अधिनिर्णय करने की प्रक्रिया में न केवल तत्संबंधी पक्षकारों द्वारा पेश किए गए प्रासंगिक साक्ष्य पर विचार किया जाता है अपितु इसका और विचाराधीन प्रासंगिक मुद्दों पर इसके लागू होने का उचित मूल्यांकन किया जाता है। टीएएमपी न केवल रद्द करने के न्यायाधिकार से आच्छादित है अपितु रिकार्ड पर सामग्रियों के आधार पर अपने निष्कर्ष पर पहुंच सकता है। 1963 के अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों से तथा विशेष धारा 49 में, यह प्रमाणित होगा कि टीएएमपी एसओआर निर्धारण के लिए उचित प्राधिकरण है। टीएएमपी को एसओआर निर्धारित करते समय एलएसी द्वारा की गई अनुशंसा अथवा मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट में से किसी पर भी किसी तरह से यकीन करने और प्रभावित होने की आवश्यकता नहीं है। टीएएमपी एक अधिनिर्णय करने वाला प्राधिकरण है जिसके पास तत्संबंधी पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत सामग्रियों के आधार पर निर्णय तथा एसओआर निर्धारित करने का न्यायाधिकार है।</p>	<p>यह कहा जा सकता है कि टीएएमपी कोलकाता तथा हल्दिया दोनों में केओपीटी की भूमि तथा भवन के मामले में एसओआर निर्धारित करने में शामिल रहा है। भारत सरकार, पोत परिवहन मंत्रालय ने महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 111 समी महापत्तन न्यासों को शासित करने वाली प्रशुल्क नीति, 2015 जारी की थी। उसके बाद, प्रशुल्क नीति, 2015 को कार्यान्वित करने के लिए टीएएमपी द्वारा वर्किंग दिशानिर्देश जारी किए गए थे। उक्त वर्किंग दिशानिर्देशों के खंड सं. 1.3. (iv), खंड सं. 5 (5.2) यह प्रदर्शित करेंगे कि प्रशुल्क प्रस्तावों के निर्धारण पर विचार करने के समय, टीएएमपी (i) भारत सरकार के संबद्ध मंत्रालय द्वारा 1963 के अधिनियम की धारा 111 के अधीन समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देश और (ii) उक्त पत्तन द्वारा अग्रेषित प्रशुल्क प्रस्ताव पर जरूरी परामर्श के लिए पत्तन उपयोक्ताओं की सूची व्यवस्थित करना और नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत का पालन करना। टीएएमपी संबद्ध पत्तन के साथ परामर्श कर समय-समय पर पत्तन उपयोक्ताओं की उक्त सूची की समीक्षा और अद्यतन किए जाने की भी जरूरत है।</p> <p>जहां तक केओपीटी का संबंध है, यह पहली बार नहीं है कि केओपीटी एसओआर के संशोधन के लिए टीएएमपी के पास गया हो। पिछले किसी भी अवसर पर, टीआईएलएल एसओआर के संशोधन के संबंध में किन्हीं टिप्पणियों के साथ टीएएमपी के पास गया हो और/अथवा टीएएमपी के पास आगे आया हो और न ही केओपीटी ने टीएएमपी को कभी सूचित किया कि पत्तन उपयोक्ताओं की सूची में टीआईएलएल का नाम भी शामिल किया जाए।</p> <p>मौजूदा एलपीजी के अधीन, केओपीटी को पत्तन के अनुमोदित भूमि उपयोग योजना/क्षेत्रीकरण के आधार पर और महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के फ्रेमवर्क के भीतर और उक्त नीति के अनुपालन तथा प्रयोग में भूमि पट्टे/लाइसेंस पर देने की शक्ति प्रदान की गई है, केओपीटी ने कई ऐसे पट्टादारों अथवा लाइसेंसधारियों को कई भूखंड पट्टे पर दिए हैं, पत्तन भूमि के ऐसे अनगिनत आबंटियों के प्रत्येक आबंटि से परामर्श करना व्यवहार्य नहीं हो सकता क्योंकि, आबंटि समय-समय पर बदलते भी हैं।</p> <p>यहां पर यह भी नोट किया जाए कि प्रश्नाधीन एसओआर के लिए परामर्श कार्यवाही नवंबर 2016 में शुरू की गई थी और प्रश्नाधीन आदेश 29 मार्च 2017 को पारित किया गया था। इस अवधि के दौरान, पत्तन उपयोक्ताओं को अधिसूचित किया गया था, जिन्हें अपनी आपत्तियां, यदि कोई हों, अग्रेषित करते हुए उक्त प्रक्रिया में भाग लिया था, और 24 नवंबर 2016 को कोलकाता में केओपीटी परिसर में हुई संयुक्त सुनवाई में भी भाग लिया था। संयुक्त सुनवाई में, केओपीटी ने अपने प्रस्ताव का पावर प्वाइंट प्रस्तुतिकरण दिया था, केओपीटी तथा उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों ने उक्त संयुक्त सुनवाई में अपने तत्संबंधी निवेदन रखे थे, जिनपर एलपीजी का अनुसरण करते हुए विधिवत् विचार किया गया था और उसके बाद एसओआर 29 मार्च 2017 को प्रकाशित किया गया था।</p>
(3).	<p>डायमंड बेवेरिज प्रा. लि. द्वारा जमा रिपोर्ट</p>	
(i).	<p>द्वारा 28 अगस्त 2019 को हुई सुनवाई के दौरान एक असामान्य निवेदन किया गया था कि जेएलएल की रिपोर्ट भूमि उपयोक्ता जिने रिपोर्ट भेजी है, की तरह ज्यादा विचार करने की आवश्यकता नहीं है, ने टीएएमपी द्वारा निर्धारित एसओआर स्वीकार किया है और टीएएमपी के आदेश दिनांक 29 मार्च 2017 के आधार पर निर्धारित दर अदा कर रहा है। ऐसा निवेदन न केवल कानून की गलत धारणा के दोष से मूलतः बिगाड़ा गया है अपितु अन्यथा असंगत है।</p>	<p>पत्तन द्वारा कोई विशिष्ट टिप्पणियां नहीं भेजी गई हैं।</p>
(ii).	<p>प्रशुल्क प्राधिकरण के समक्ष रिकार्ड के हिस्से के रूप में जेएलएल की रिपोर्ट, यह अत्यावश्यक है कि संबद्ध भूखंड का एसओआर निर्धारित करते समय इसकी विषयवस्तु के साथ उक्त पर विचार किया गया है। यह न्याय का उपहास करना और नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों का पूरी तरह उल्लंघन होगा और इसके आमुख पर विकृति होगा यदि रिकार्ड पर उपलब्ध विशेषज्ञ की रिपोर्ट को अधिनिर्णय करने वाले प्राधिकरण</p>	<p>एलएसी ने विस्तृत चर्चाओं के बाद स्वीकार की थी और कोलियर्स इंटरनेशनल, केओपीटी बोर्ड तथा टीएएमपी द्वारा एलपीजी 2014 के अनुसार सुझाया गया मसौदा दरमान तथा मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट की विचार के लिए सिफारिश की थी।</p>

	द्वारा विचार नहीं किया गया हो।	
(iii).	यह इन परिस्थितियों के अधीन है, यह आदरपूर्वक कहा गया है कि टीएमपी को अपने प्राधिकार का इस्तेमाल करना चाहिए, न केवल कोलियर्स की रिपोर्ट और एलएसी की सिफारिश पर विचार करना चाहिए अपितु विश्वविख्यात मूल्यांकन कंपनी जेएलएल की रिपोर्ट पर भी विचार करना चाहिए और उसके बाद उस जोन के मामले में स्वतंत्र रूप से एसओआर निर्धारण करना चाहिए जिसमें टीआईएल की भूमि स्थित है।	जेएलएल रिपोर्ट का मौजूदा मामले में कोई कार्यान्वयन का तरीका नहीं है क्योंकि टीएमपी द्वारा निर्धारित एसओआर कोलियर्स इंटरनेशनल की रिपोर्ट पर कैंओपीटी की अनुशंसा पर आधारित है।
		ऊपर यथा उल्लिखित तथ्यों तथा परिस्थितियों में, टीआईएलएल द्वारा दाखिल लिखित आपत्ति का मूल्यांकन रिपोर्ट एवं टीएमपी द्वारा एसओआर निर्धारित करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रासंगिक प्रावधानों के संबंध में आरोपित दावों का कोई आधार नहीं है। इसके अलावा, टीएमपी द्वारा अनुमोदित एसओआर दर को खारिज नहीं माना जा सकता अथवा टीआईएलएल द्वारा ऐसी आपत्ति उठाये जाने के कारण कम नहीं किया जा सकता क्योंकि डीबीपीएल ने अन्य स्टेकहोल्डरों के साथ यहां ऊपर यथा निर्दिष्ट कोई आपत्ति उठाये बिना टीएमपी की किराया अनुसूची को स्वीकार किया था।

12.1. कैंओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 18 अक्टूबर 2019 की प्रति (टीआईएलएल द्वारा किए गए निवेदनों पर अपनी बिन्दु वार टिप्पणियां पेश करते हुए) टीआईएलएल को अग्रेंषित की थी।

12.2. इस संबंध में, टीआईएलएल की ओर से विद्वत अधिवक्ता ने अपने पत्र दिनांक 4 नवंबर 2019 द्वारा, अपने पत्र में उसके द्वारा यथा दिए गए कारणों से, इस प्राधिकरण से अनुरोध किया था कि कैंओपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 18 अक्टूबर 2019 द्वारा प्रस्तुत की गई टिप्पणियों पर विचार नहीं किया जाए। इस संबंध में, कैंओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 27 नवंबर 2019 द्वारा प्रतिसाद दिया था। टीआईएल लि. द्वारा किए गए निवेदनों और उनपर कैंओपीटी की टिप्पणियां नीचे तालिकाबद्ध की गई हैं:-

क्र.सं.	टीआईएल लि. की उसके पत्र दिनांक 31 अक्टूबर 2019 द्वारा टिप्पणियां	कैंओपीटी का उत्तर उसके पत्र दिनांक 27 नवंबर 2019 द्वारा
1.	माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 9 जुलाई 2019 में पारित निदेश के अनुसरण में, सुनवाई कैंओपीटी गेस्ट हाऊस, चौरंगी रोड, कोलकाता में 28 अगस्त 2019 को संपन्न की गई थी। 28 अगस्त 2019 को सुनवाई संपन्न होने के बाद, टीएमपी ने टीआईएलएल को अपने अतिरिक्त निवेदन 7 सितंबर 2019 तक भेजने का निदेश दिया था। टीआईएल लि. द्वारा किए गए अनुरोध पर, टीएमपी ने ईमेल दिनांक 9 सितंबर 2019 द्वारा अतिरिक्त निवेदन भेजने के लिए समय 11 सितंबर 2019 तक विस्तारित किया था। टीएमपी के निदेश के अनुसरण में और विस्तारित समय के भीतर टीआईएल लि. ने कैंओपीटी को प्रति के साथ विषय पर अपने अतिरिक्त निवेदन विधिवत् प्रस्तुत किए थे।	यह स्वीकार किया गया है कि टीआईएल लि. ने शुरू में 29 जनवरी 2019 और 19 अगस्त 2019 को अपनी आपत्ति दाखिल की थी। उसके बाद, सुनवाई 28.08.2019 को टीएमपी के समक्ष सुनवाई संपन्न की गई थी जिसमें टीआईएल को निदेश दिया गया था कि 10 दिनों के भीतर अपने अतिरिक्त निवेदन दाखिल करे और कैंओपीटी को निदेश दिया गया था कि उसके बाद 10 दिनों के भीतर टीआईएल की आपत्ति पर अपनी बिंदुवार टिप्पणियां दाखिल करे। टीआईएल 28.08.2019 को दिए गए निदेशानुसार 10 दिनों के भीतर अपनी आपत्ति दाखिल नहीं कर सका था और तदनुसार टीआईएल ने 11.09.2019 तक समय विस्तार के लिए प्रार्थना के साथ 06.09.2019 को टीएमपी के समक्ष आवेदन किया था। उक्त आवेदन दिनांक 06.09.2019 पर विचार कर टीएमपी द्वारा इस समय को 11.09.2019 तक विस्तारित किया गया था। यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि टीएमपी द्वारा 11.09.2019 के भीतर अतिरिक्त निवेदन दाखिल करने का समय विस्तारित करने के समय, उक्त अतिरिक्त निवेदन पर कैंओपीटी द्वारा बिंदुवार टिप्पणियां दाखिल करने के लिए कोई समय उल्लिखित नहीं किया गया था। तथापि, 11.09.2019 को टीआईएल से अतिरिक्त निवेदन के प्राप्त होने पर टीएमपी ने पत्र दिनांक 12.09.2019 द्वारा, कैंओपीटी से अनुरोध किया था कि 20.09.2019 तक अपनी बिंदुवार टिप्पणियां दाखिल करे। अतः, यह एक स्वीकृत तथ्य है कि टीआईएल ने 29.01.2019 से 11.09.2019 तक अतिरिक्त निवेदन सहित अपनी तत्संबंधी आपत्ति के लिए लगभग 7 महीने का समय लिया था।
2.	सुनवाई संपन्न हुए लगभग दो महीने बीत चुके हैं क्योंकि टीआईएल लि. के अतिरिक्त निवेदन पर अपने पत्र दिनांक 18 अक्टूबर 2019 के कवर में बिंदुवार टिप्पणी प्रस्तुत करने के लिए कैंओपीटी कोशिश द्वारा प्रयास कुछ नहीं है परंतु अधिनिर्णय की संपूर्ण प्रक्रिया प्रदान करने की कोशिश करना निरर्थक और निष्प्रभावी रहा है।	टीआईएल के अतिरिक्त निवेदन दिनांक 11.09.2019 कैंओपीटी को 19.09.2019 को प्राप्त हुआ था और तत्पश्चात यह 20.09.2019 को कैंओपीटी के संपदा प्रभाग द्वारा प्राप्त हुआ था। उक्त अतिरिक्त निवेदन की प्राप्ति पर, कैंओपीटी ने उक्त बिंदुवार टिप्पणियां तैयार की थीं जिसे संपदा प्रभाग और कैंओपीटी के सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जाना था। इसलिए, पिछली दुर्गा पूजा छुट्टियों के कारण टीएमपी के समक्ष यह टिप्पणियां दाखिल करने के लिए सक्षम प्राधिकारी से

		अनुमोदन प्राप्त करने में कुछ समय लग गया था। तथापि, केओपीटी के सक्षम प्राधिकारी ने केओपीटी की टिप्पणियां 18.10.2019 को या आसपास अनुमोदित की थीं। उसके बाद तत्काल केओपीटी ने अपनी टिप्पणियां 18.10.2019 को टीएमपी के समक्ष दाखिल की थीं। यह इंकार किया गया है कि 18.10.2019 को टीएमपी के समक्ष अपनी टिप्पणियां दाखिल की थीं परंतु यथा आरोपित अधिनिर्णयन निरर्थक या निष्प्रभाव की संपूर्ण प्रक्रिया प्रदान करने का प्रयास किया था। केओपीटी की बिंदुवार टिप्पणी टीएमपी द्वारा आदेश पारित किए जाने के बाद दाखिल नहीं की गई थी। बिंदुवार टिप्पणियां आदेश से पहले जमा की गई हैं, टीएमपी द्वारा पारित किया जाए। इसके अलावा, यह नोट किया जाए कि टीआईएल ने ऊपर दर्शाये गए अनुसार अपनी आपत्ति तथा अतिरिक्त निवेदन दाखिल करने में 7 महीनों का समय लिया था।
3.	कलकत्ता में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 9 जुलाई 2019 द्वारा, आदेश दिनांक 11 जनवरी 2019 में दिए गए निदेशों का पालन करने का समय बारह सप्ताह की अवधि के लिए विस्तारित किया गया था जो 1 अक्टूबर 2019 को समाप्त हो गया था। वैसे, 18 अक्टूबर 2019 को केओपीटी द्वारा प्रस्तुत बिंदुवार टिप्पणियां, यदि सुविचारित की जाती हैं, आदेश दिनांक 9 जुलाई 2019 का पूरी तरह उल्लंघन होगा।	यह इंकार किया गया है कि 18.10.2019 को केओपीटी द्वारा प्रस्तुत बिंदुवार टिप्पणियां, यदि सुविचारित की जाती हैं, यथा आरोपित दिनांक 09.07.2019 का पूरी तरह उल्लंघन है।
4.	केओपीटी को यह कानूनी अधिकार नहीं है कि सुनवाई संपन्न होने के लगभग दो महीने के बाद अधिनिर्णयन प्राधिकरण के समक्ष बिंदुवार टिप्पणियां प्रस्तुत करे। यह न केवल केओपीटी की ओर से दुर्भावपूर्ण कृत्य है अपितु न्यायकरण की प्रक्रिया में हस्तक्षेप करने का प्रयास है।	यह इंकार किया गया है कि केओपीटी के पास सुनवाई संपन्न होने के लगभग दो महीने बाद यथा आरोपित अधिनिर्णयन प्राधिकरण के समक्ष बिंदुवार टिप्पणियां जमा करने का कानूनी अधिकार नहीं है। इस बात से भी इंकार किया गया है कि यह न केवल केओपीटी की ओर से दुर्भावपूर्ण कृत्य है अथवा यथा आरोपित न्यायकरण की प्रक्रिया में किसी भी तरह से हस्तक्षेप करने का प्रयास है। इसके अलावा, न्याय के लिए टीएमपी टीआईएल के निवेदन पर बिंदुवार टिप्पणियों पर विचार करेगा यदि समय के बाद दाखिल किया जाता है, अन्यथा केओपीटी सांविधिक निकाय होने के नाते बहुत ही पूर्वाग्रही होगा।
5.	यह अनुरोध है कि केओपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 18 अक्टूबर 2019 द्वारा प्रस्तुत बिंदुवार टिप्पणियों पर विचार और सुनवाई के आधार पर निर्णय प्रकाशित करने की प्रक्रिया जो 11.09.2019 को समाप्त हो चुकी है, जिसके विफल रहने पर टीआईएल लि. अपने हित की रक्षा करने के लिए बाध्य होगा।	टीआईएल को अधिनिर्णयन प्राधिकरण को यह आज्ञा और/अथवा अनुरोध करने का अधिकार नहीं है कि केओपीटी द्वारा टीएमपी को 18.10.2019 को दी गई बिंदुवार टिप्पणियों पर विचार नहीं किया जाए और 11.09.2019 को समाप्त पक्षकारों की सुनवाई तथा निवेदनों के आधार पर निर्णय प्रकाशित करने की कार्यवाही नहीं की जाए। इस संदर्भ में, यह कहना है कि सभी पक्षकारों द्वारा 11.09.2019 को निवेदन नहीं किए गए थे। केवल टीआईएल ने 11.09.2019 को अतिरिक्त निवेदन दाखिल किए थे और टीएमपी द्वारा अपने पत्र दिनांक 12.09.2019 में समय 20.09.2019 तक विस्तारित किया गया था। अतः इस पत्र में किया गया टीआईएल का दावा सही नहीं है। उपर्युक्त तथ्यों तथा परिस्थितियों में, यह अनुरोध किया गया है कि पूर्व अनुच्छेदों में उल्लिखित तथ्यों तथा परिस्थितियों के कारण हुए विलंब को क्षमा करते हुए केओपीटी द्वारा पत्र दिनांक 18.10.2019 द्वारा जमा की गई बिंदुवार टिप्पणियों को स्वीकार किया जाए।

13. पूर्व पैरा में टीआईएलएल द्वारा यथा किए गए निवेदनों और उनपर केओपीटी की टिप्पणियों के संबंध में, यह कहना है कि यह सत्य है कि अपनी टिप्पणियां भेजने में केओपीटी की ओर से विलंब हुआ है। तथापि, अब इस प्राधिकरण के समक्ष कार्य माननीय न्यायालय द्वारा दिए गए निदेशानुसार एक तर्कयुक्त स्पष्ट आदेश पारित करना है। एक अच्छे स्पष्ट आदेश के हित में, इस प्राधिकरण ने केओपीटी द्वारा किए गए निवेदनों को रिकार्ड करने और केओपीटी द्वारा जमा किए गए बिंदुवार टिप्पणियों पर विचार करने का निर्णय करता है।

14. कार्यवाही के दौरान टीआईएलएल द्वारा किए गए बार-बार निवेदन केओपीटी द्वारा टीआईएलएल को भूमि आबंटन समिति (एलएसी) रिपोर्ट नहीं देने के संबंध में है। केओपीटी ने स्पष्ट किया है कि पीपीटी द्वारा यथा उल्लिखित "एलएसी के कार्यवृत्त" को "एलएसी की रिपोर्ट" के रूप में पढ़ा जाए। केओपीटी के स्पष्टीकरण के आधार पर, टीआईएलएल ने अपने निवेदन किए हैं।

15. इस मामले की कार्यवाही के दौरान टीआईएलएल द्वारा अपने पत्रों दिनांक 29 जनवरी 2019, 19 अगस्त 2019 और 11 सितंबर 2019 द्वारा कही गई मुख्य बातों और उनपर हमारे विश्लेषण का सार नीचे दिया गया है:-

(i). (क). **टीआईएलएल की आपत्तियाँ:**

मूल्यांकन रिपोर्ट में उल्लिखित पड़ोसी भूमि पार्सलों का लेनदेन गैर-औद्योगिक प्रयोजन के लिए फ्रीहोल्ड और विकसित भूमि के लिए है और इसका पत्तन भूमि से कोई वहन अथवा एक-सा दिखाई नहीं देता है, जोकि भूमि नीति दिशानिर्देशों में यथा उल्लिखित, विभिन्न प्रतिबंधात्मक नियमों (जैसे आगे पट्टे पर देने पर प्रतिबंध, निर्माण के लिए केओपीटी की पूर्व मंजूरी प्राप्त

करने की आवश्यकता, पट्टे का हस्तांतरण, गिरवी आदि) के अधीन है। भूमि मूल्यांकन का आधार भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार प्रस्थान में है, और उसके विशेष अनुच्छेद 13 में है।

(ख). **हमारा विश्लेषण:**

पत्तन भूखंडों के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(क) में विनिर्दिष्ट पद्धतियों में से एक एक मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति करना है जो भूखंडों का बाजार मूल्य निर्धारित करेगा। भूमि नीति दिशानिर्देशों में बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा अंगीकृत की जाने वाली कोई कार्यपद्धति निर्धारित नहीं की गई है। मूल्यांकनकर्ता को जमीनी हकीकतों को ध्यान में रखते हुए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करना है।

मूल्यांकनकर्ता ने पड़ोसी भूमि पार्सलों से इस तरह के लेनदेन से सामने आने वाले मूल्यों को अंगीकृत नहीं किया है। जैसाकि आदेश सं. टीएमपी/62/2016-केओपीटी दिनांक 29 मार्च 2017 के पैरा 14(iv)(ख) में इस प्राधिकरण द्वारा बताया गया है, मूल्यांकनकर्ता ने पड़ोसी भूमि पार्सलों के लेनदेनों की दर पर विश्वास करते समय तुलनीय मूल्य क्षेत्रों और पत्तन भूखंडों के बीच अस्थिरताओं को दूर करने के लिए विभिन्न छूट कारक लागू किए थे ताकि भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचा जा सके, जोकि निम्नवत् है:

- (i). 5 प्रतिशत की दर से छूट देना – सूचीबद्ध कीमत पर भावी खरीदार और भावी विक्रेता के बीच बातचीत/मोलभाव के लिए।
- (ii). 2 प्रतिशत की दर से समय समायोजन – उप-पंजीयक कार्यालय से प्राप्त लेनदेन मूल्य को अद्यतन करते हुए जहां वास्तविक लेनदेन एक साल से अधिक समय बाद हुए हों।
- (iii). 25 प्रतिशत की दर से भूमि उपयोग – आवासीय/वाणिज्यिक/मिश्रित उपयोग की तुलना में औद्योगिक उपयोग वाले भूमि मूल्य को छूट प्रदान करने के लिए।
- (iv). 10 प्रतिशत से 25 प्रतिशत की दर से अवसंरचना समायोजन – सड़क, ड्रेनेज, गली में रोशनी के मामले में पत्तन क्षेत्र में विभिन्न खस्ता सुविधाओं के लिए जो वाहनों के आवागमन, पार्किंग सुविधाओं की कमी, अतिक्रमण और नए उद्योग पर प्रतिबंध के अलावा शहर के निकटवर्ती क्षेत्र अथवा अन्य स्थानों से तुलनीय नहीं हैं।
- (v). 15 प्रतिशत की दर से स्वामित्व कारक – केडीएस के भीतर के स्थानों का पट्टा धारण अधिकार सामान्यतः 30 वर्ष होता है, पट्टा धारण भूमि पार्सल की कीमत फ्री होल्ड क्षेत्र से कम होती है। कोलकाता में और आसपास, कारक 10-20 प्रतिशत के बीच भिन्न-भिन्न है। मूल्यांकनकर्ता ने फ्रीहोल्ड भूमि की तुलना में पट्टा धारण भूमि पर छूट देने के लिए 15 प्रतिशत छूट कारक पर विचार किया है।

यह दर्शाता है कि छूट कारक, जैसाकि मूल्यांकनकर्ता द्वारा उचित महसूस किया जाता है, पड़ोसी भूमि पार्सलों के लेनदेन से केडीएस में भूमियों का बाजार मूल्य लेने के लिए है। यह उल्लेखनीय है कि पड़ोसी तुलनीय भूमि मूल्यों से मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित भूमि का समायोजित मूल्य विशेषतः क्षेत्र 16 और 17 के लिए, उक्त दो क्षेत्रों में किसी स्थान के लिए तुलनीय पड़ोसी भूखंडों के मूल्यांकन की तुलना में 50 प्रतिशत कम है। कोलियर की मूल्यांकन रिपोर्ट के हिस्से गणना पत्रक के प्रासंगिक सार की प्रतिलिपि अनुबंध रूप में संलग्न की गई है। किसी भी तरह से इन छूट कारकों का अंगीकरण भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(क) से प्रस्थान दर्शाता है, जैसाकि टीआईएलएल द्वारा दावा किया गया है।

(ii). (क). **टीआईएलएल की आपत्तियाँ:**

- (i). कोलकाता पत्तन न्यास के अधीन क्षेत्र कोलकाता म्यूनिसिपल निगम के अधीन आता है, परंतु समीपवर्ती भूखंड कोलकाता म्यूनिसिपल निगम के बाहर अर्थात् म्यूनिसिपलिटि अथवा पंचायत में आते हैं। कोलकाता म्यूनिसिपल निगम के अधीन भूखंड अपने उद्योग स्थापित करने के लिए पश्चिम बंगाल प्रोत्साहन योजनाओं के अधीन किसी राज्य प्रोत्साहनों के लिए पात्र नहीं हैं, जबकि अगले द्वार पर भूखंड उनके कुल पूंजी निवेशों के 75 प्रतिशत तक प्रोत्साहनों के लिए हकदार हैं जोकि पर्याप्त है। इस प्रकार यह प्रकट है कि केओपीटी रिपोर्ट का संपूर्ण आधार एकतरफा और चूकपूर्ण है।
- (ii). माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित आदेश दिनांक 14 सितंबर 2007 द्वारा, विक्टोरिया मेमोरियल हॉल के धरोहर ढांचे से 10 कि.मी. में मौजूदा औद्योगिक इकाइयों के विस्तार और नये उद्योग स्थापित करने पर पूरी तरह से प्रतिबंध है। उपर्युक्त भूखंड ऐसे प्रतिबंधित क्षेत्र में आते हैं। उपर्युक्त कारणों से, केओपीटी का प्रस्ताव गैर-औद्योगिक प्रयोजन के लिए समीपवर्ती फ्रीहोल्ड भूमि के मूल्यांकन पर विचार करने की मांग करता है जोकि पूरी तरह निराधार है और निरर्थक है।

(ख). **हमारा विश्लेषण:**

मूल्यांकनकर्ता ने उस पत्तन भूमि पर विचार करते हुए 25 प्रतिशत के छूट कारक पर विचार किया है जो औद्योगिक उपयोग के लिए रखा गया है, निकटवर्ती भूखंडों की तुलना में कम कीमत है जिनका आवासीय/वाणिज्यिक उपयोग किया जा सकता है। छूट कारक की मात्रा दावा का विषय नहीं है।

(iii). (क). **टीआईएलएल की आपत्ति:**

- (i). मूल्यांकनकर्ता द्वारा अद्यतनों तथा छूटों के लिए स्वेच्छिक प्रतिशतों को लिया है जिसका आधार विनिर्दिष्ट नहीं किया गया है और न ही भूमि नीति दिशानिर्देशों में इस संबंध में कोई विशेष प्रावधान किया गया है। ऐसे एकतरफा अद्यतन/छूट भूमि नीति दिशानिर्देशों में उल्लिखित विशिष्ट मानदंडों की उपेक्षा करने का कोई औचित्य नहीं है।
- (ii). जोन 16 और जोन 17 के अधीन केडीएस के अधीन भूमि केओपीटी द्वारा भौगोलिक स्थान और अन्य मानदंडों पर निर्भर करते हुए कलस्टर 1 के अधीन उच्च जोन के रूप में सुविचारित किया गया है। दो जोनों को इकट्ठा करना समान दरों में दर्शाया गया है। दो जोन पृथक और विशिष्ट है।
- (iii). कोलियर्स इंटरनेशनल की मूल्यांकन रिपोर्ट भूमि नीति के प्रावधानों में ध्यान में रखने में विफल रही है। मूल्यांकन कार्यवाही के लिए लगाये गए अनुमान पूरी तरह से अश्वसनीय हैं और मूल्यांकन को निरर्थक बनाता है। इस संबंध में, कोलियर्स इंटरनेशनल रिपोर्ट का पैरा 1.5 प्रासंगिक है और इसे नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है—

“1.5. अनुमान और सीमांकन शर्तें

यह रिपोर्ट इस रिपोर्ट के अंत में यथा दिए गए और नीचे उल्लेख किए गए अनुसार हमारे मानक केविअटों और अनुमानों के अधीन है:

- i. हमने संपत्ति दस्तावेजों की समीक्षा नहीं की है और न ही हमने केओपीटी तथा मौजूदा किरायेदारों के बीच मौजूदा पट्टा/लाइसेंस दस्तावेज देखे हैं। विलेखों की कानूनी वैधता के लिए कोलियर्स इंटरनेशनल जिम्मेदार नहीं है क्योंकि हमारे परिदृश्य में कानूनी पड़ताल शामिल नहीं थी।
- ii. हमने विषय संपत्ति को न तो भौतिक रूप से मापा है और न ही सत्यापित किया है। इस मूल्यांकन कार्य के लिए प्रयुक्त भवन क्षेत्र हमें उपलब्ध करवाई गई सूचना से सीधे अंगीकृत किया गया है।
- iii. यह मूल्यांकन इस अनुमान के आधार पर किया जा रहा है कि मालिक के पास एक स्पष्ट, विषय संपत्ति का अविवादित अधिकार है। अन्य शब्दों में, विषय भूमि को ऋणभारों और अन्य कर देयताओं से मुक्त माना गया है।
- iv. संपत्ति की बिक्री/खरीद से संबंधित स्टांप ड्यूटी, पंजीकरण प्रभार, दलाली आदि लेनदेन लागत बाजार मूल्य पर पहुंचने के समय विचार नहीं किया गया है।
- v. भारत में रियल अस्टेट मार्केट असांठित है और उनकी प्रचलित बाजार दरों के लिए कोई आधिकारिक बाजार डाटाबेस/स्रोत नहीं है। बिक्री/सूचीयन डाटा से संबंधित सूचना विश्वसनीय माने जाने वाले स्रोतों से प्राप्त की गई है। तथापि, कोई लिखित पुष्टि अथवा सत्यापन उपलब्ध नहीं करवाया गया था और इसलिए हमारा विश्लेषण उस सीमा तक सीमित है।”
- (iv). केओपीटी की अधिकांश संपत्तियां अधिग्रहणकर्ताओं को किराये पर दी गई हैं और उक्त भूमि में ब्याज का अंतरण नहीं है। मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में प्रत्यक्ष बिक्री तुलना दृष्टिकोण अर्थात् भूमि के मूल्य का पता लगाना और 6 प्रतिशत की दर से अर्जन को अंगीकृत किया है। यह दृष्टिकोण त्रुटिपूर्ण है और लागू बाजार दर निर्धारित करने के लिए सही नहीं है।
- (v). रिपोर्ट स्वीकार करती है कि सड़क की हालत खराब है, वहां जल-जमाव है, मुख्य सड़कों पर अतिक्रमण किया गया है, वहां भीड़भाड़ है, बरसाती मौसम में पानी इकट्ठा हो जाता है, वहां स्ट्रीट लाइटें नहीं हैं, पुलिया नहीं हैं, सीवरेज प्रणाली आदि नहीं हैं। प्रत्येक ऐसी परिस्थितियों पर आरोपित छूट अनावश्यक और मनमाना तथा बिना किसी आधार के है। भारी माल वाहनों के लिए यातायात प्रतिबंध हैं। ऐसे वाहनों को दिन में दोपहर 12 बजे से सायं 4 बजे के दौरान अर्थात् 12 कार्य घंटों में से केवल 4 घंटे (अर्थात् 33 प्रतिशत) की अनुमति है। मूल्यांकनकर्ता ने इस कारक को ध्यान में नहीं रखा है।
- (vi). मूल्यांकनकर्ता ने “मेरी लीजहोल्ड यू.के.” से लिए गए कुछ आंकड़ों के आधार पर लीजहोल्ड संपत्ति के लिए 15 प्रतिशत की छूट दी थी। यूनाइटेड किंगडम से प्राप्त आंकड़ों पर विश्वास करना पूरी तरह से अनुपयुक्त और गलत है। यू.के. में किरायेदारी कानून और भारत में किरायेदारी कानून पूरी तरह से अलग-अलग हैं। लीजहोल्ड संपत्तियों पर छूट का यह मुद्दा भारत में आयकर प्राधिकारियों द्वारा किए जाने वाले मूल्यांकन में सामान्य घटना है। आयकर अपीलिय अधीकरण ने फ्रीहोल्ड संपत्तियों के सापेक्ष लीजहोल्ड संपत्तियों के मूल्यांकन के लिए 50 प्रतिशत अथवा अधिक छूट निरंतर स्वीकृत की हैं। आईटीएटी द्वारा लिये गए निर्णय उदाहरण हैं और

यूके आंकड़ों के आधार पर 15 प्रतिशत लगाये जाने की मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट को नजरअंदाज किया जाना चाहिए।

(ख). **हमारा विश्लेषण:**

जैसाकि पहले बताया गया है, भूमि नीति दिशानिर्देशों में बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा अंगीकृत की जाने वाली कोई कार्यपद्धति निर्धारित नहीं की गई है। मूल्यांकनकर्ता को जमीनी हकीकतों को ध्यान में रखते हुए अपनी विशेषज्ञता का प्रयोग और अपना निर्णय करना होता है। मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा सुविचारित छूटों/अद्यतनों के विभिन्न प्रतिशत केओपीटी भूखंडों के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा अंगीकृत कार्यपद्धति का हिस्सा है। भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 13 केओपीटी सहित पत्तन न्यासों से भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने की अपेक्षा करता है। इसलिए, विभिन्न भूमि पार्सलों के क्षेत्रीकरण सहित भूमि का मूल्यांकन केओपीटी के डोमेन में है। केओपीटी ने यह भी कहा है कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा सुविचारित छूटों की मात्रा मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए कुछ तुलनात्मक अध्ययनों और गणितीय विश्लेषण पर आधारित हैं। मूल्यांकनकर्ता द्वारा अंगीकृत कार्यपद्धति के आधार पर पट्टा किराये केओपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली भूमि आबंटन समिति द्वारा अनुशंसित किया गया है। इसके अलावा, भूमि का बाजार मूल्य एलएसी द्वारा भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित कार्यपद्धति का अनुसरण करते हुए निर्धारित की गई है। अतः, यह प्राधिकरण मूल्यांकनकर्ता द्वारा अंगीकृत कार्यपद्धति और केओपीटी द्वारा किए गए भूखंडों के क्षेत्रीकरण में हस्तक्षेप नहीं करना चाहता।

(iv). (क). टीआईएलएल की आपत्ति:

पहली बेल्ट दरों के मामले में एसओआर में 75 प्रतिशत वृद्धि सीमा निर्धारित करना निरर्थक है, विशेष रूप से जब भूमि से अर्जन केवल 6 प्रतिशत है और मूल्यांकन के लिए सुविचारित वार्षिक वृद्धि 2 प्रतिशत थी। तथापि, दूसरी बेल्ट के लिए, वृद्धि की दर पहली बेल्ट के 80 प्रतिशत की दर से रखी गई थी। दूसरी बेल्ट दर में वास्तव में 158 प्रतिशत की वृद्धि की गई थी। ऐतिहासिक रूप से 158 प्रतिशत की दर से बढ़ोतरी कभी नहीं थी। इससे सिद्ध होता है कि मूल्यांकन की पद्धति और इसकी तदनुकूपी गणना में दोष है।

(ख). **हमारा विश्लेषण:**

जैसाकि कोलकाता में केओपीटी के भूखंडों के संबंध में, आदेश सं. टीएमपी/62/2016-केओपीटी दिनांक 29 मार्च 2017 के पैरा सं. 14(iv)(छ) और 14(viii) में पहले ही बताया गया है, केओपीटी ने बेल्टिंग के सिद्धांत अर्थात् पहली बेल्ट के लिए किराये की उच्चतर दर अर्थात् मुख्य सड़क से 50 मीटर और दूसरी बेल्ट अर्थात् मुख्य सड़क से 50 मीटर दूर के लिए किराये की निम्नतर दर का अनुसरण किया है। 2017 से पहले प्रचलित किराया अनुसूची में, सभी प्रासंगिक जोनों में पहली बेल्ट और दूसरी बेल्ट के बीच दरों का अनुपात 54 प्रतिशत से 81 प्रतिशत के बीच भिन्न-भिन्न है। केओपीटी के प्रस्ताव में जिसे मार्च 2017 के प्रशुल्क आदेश में समाप्त किया गया था, केओपीटी ने पहली बेल्ट दर पर पहली 50 मीटर सड़क और पहली बेल्ट दर के 80 प्रतिशत की दर से दूसरी बेल्ट में क्षेत्रों में प्रभार मूल्यांकनकर्ता की सिफारिश के आधार पर एकसमान है। उक्त युक्तिकरण के परिणामस्वरूप दूसरी बेल्ट के लिए तत्समय प्रचलित पट्टा किराये में 5 प्रतिशत – 154 प्रतिशत के बीच वृद्धि हुई थी। पहली बार किया गया कोई युक्तिकरण कुछ के लिए लाभदायक और कुछ के लिए नुकसानदेह रहने की उम्मीद है। संदर्भित मामले में, टीआईएलएल परवर्ती श्रेणी में पड़ गया दिखाई देता है। यह अनिवार्य है।

(v). (क). **टीआईएलएल की आपत्ति:**

- (i). 22 जुलाई 2016 को हुई भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की बैठक के कार्यवृत्त टीआईएलएल को दिए गए दस्तावेजों का भाग है। यह दिखाई देता है कि एलएसी की बैठक में, ईएम और ओएसडी द्वारा पुष्टि की गई थी कि परामर्शदाता (कोलियर्स) द्वारा यथा प्रस्तावित ऐसे जोनों का वर्गीकरण “वास्तविक स्थान परिस्थिति और प्रासंगिक पैरामीटरों के आधार पर” दिखाई देता है। आगे यह भी रिकार्ड किया गया था कि तुलनीय बाह्य संपत्तियां कलस्टरों के अनुमोदित पड़ोस में थे और प्रतिनिधि नमूनों के रूप में सुविचारित किए गए थे।
- (ii). कार्यवृत्त में खराब अवसरचना स्थिति रिकार्ड करने की कार्यवाही एक ज्वलंत मुद्दा रहा है। यह भी विचार किया गया था कि सड़क तथा अन्य अवसरचना आधारित परिस्थितियां जमीनी हकीकत के अनुसार उचित तुलना स्थापित करने के लिए प्रासंगिक मानदंड नहीं थे।
- (iii). एलएसी मात्र मुहर लगाने वाला प्राधिकरण नहीं है अपितु दिशानिर्देशों में उल्लिखित मानदंडों के आधार पर स्वतंत्र रूप से निर्धारित किए जाने की अपेक्षा की जाती है, किराया अनुसूची और उसके बाद बोर्ड (केओपीटी) द्वारा विचार के लिए इसकी अनुशंसा की जाती है।
- (iv). बोर्ड द्वारा नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर एलएसी द्वारा सुविचारित किए जाने वाले कारकों में केवल एक मात्र है। दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में यथा निर्धारित अन्य कारक हैं, जो एलएसी से अपेक्षा की जाती है और बोर्ड द्वारा विचार किए जाने के लिए एसओआर की अनुशंसा करने से पूर्व मूल्यांकित किया गया है। मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट पर विचार करने के अलावा, दिशानिर्देशों में उल्लिखित अन्य चार पैरामीटर के आधार पर एलएसी द्वारा स्वतंत्र मूल्यांकन नहीं किया गया था। यह विचार एलएसी द्वारा किया जाना चाहिए था ना कि नियुक्त मूल्यांकनकर्ता अथवा किसी अन्य संस्था द्वारा।

(ख). **हमारा विश्लेषण:**

उपर्युक्त पैरा (i) और (ii) में यथा दिए गए टीआईएलएल द्वारा किए गए निवेदन भूमि आबंटन समिति (एलएसी) रिपोर्ट का सार दिखाई देता है। उक्त एलएसी रिपोर्ट में, यह दर्ज किया गया है कि संपदा प्रबंधक (ईएम) और विशेष कार्य अधिकारी (ओएसडी) (आर) आई/सी ने पुष्टि की है कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा प्रस्तावित भूमि क्षेत्रों के वर्गीकरण एवं समूहन वास्तविक स्थान परिस्थिति और प्रासंगिक मानदंडों पर आधारित है। यह भी दर्ज किया गया है कि ईएम और ओएसडी (आर) आई/सी ने भी पुष्टि की है कि तुलनीय बाह्य संपत्तियां समूहों के अनुमोदित पड़ोस के भीतर हैं और प्रतिनिधि नमूने हैं। एलएसी रिपोर्ट में यह भी दर्ज किया गया है कि पत्तन के संपदा प्रभाग ने पुष्टि की है कि विभिन्न वेटेजिज देते हुए प्रासंगिक मानदंडों को परिमाणित करने में मूल्यांकनकर्ता का तरीका युक्तिसंगत तरीका है और जमीनी हकीकत के अनुसार सही तुलना स्थापित करता है।

इस प्रकार, उपर्युक्त से, यह देखा जा सकता है कि एलएसी ने मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट को आंखें बंद करके स्वीकार नहीं किया था। एलएसी ने, भूखंडों के मूल्यांकन के संबंध में मूल्यांकनकर्ता द्वारा की गई सिफारिशों को स्वीकार करने से पहले, तत्परता दिखाई थी।

जैसाकि आदेश सं. टीएमपी/62/2016-केओपीटी दिनांक 29 मार्च 2017 के अनुच्छेद सं. 14(iv)(क) में बताया गया है, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(क) यहां पर यथा निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यपद्धति निर्धारित करता है। 2014 की संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के उक्त खंड के अनुसार, भूमि आबंटन समिति सामान्यतः यहां उल्लिखित कारकों अर्थात् (i). क्षेत्र, यदि उपलब्ध हो, में भूमि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर। (ii). पत्तन के पड़ोस (पत्तन का पड़ोस तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा निर्णीत किया जाता है) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के अनुसार है। (iii). समान लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन की गई है। (iv). पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर (v). कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो भी पत्तन द्वारा पहचान की जाती है, के उच्चतम को लेती है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में यह भी विनिर्दिष्ट किया गया है कि यदि एलएसी उच्चतम कारक को नहीं चुन रहा है तो इसके कारण दर्ज किए जाएं।

पश्चिम बंगाल में राज्य सरकार रेडी रिकनर उपलब्ध नहीं बताया गया है। मूल्यांकनकर्ता ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में कहा था कि नीलामी में शामिल प्रतिस्पर्धा का तत्व बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए उन्हें असुरक्षित बनाता है। इसलिए, मूल्यांकनकर्ता ने आधार रूप में पड़ोसी भूमि पार्सलों के लेनदेन पर विचार किया है और भूमि पार्सलों के मामले में विभिन्न अद्यतन/छूट कारकों पर विचार करने के बाद, जैसाकि पहले चर्चा की गई है, केडीएस में भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया था। इस प्रकार, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (क) में यथा सूचीबद्ध सभी कारक इस रिपोर्ट में मूल्यांकनकर्ता द्वारा विश्लेषित किए गए हैं, जिसे बाद में अपनी तत्परता के बाद स्वीकार किया गया है।

(vi). (क). **टीआईएलएल की आपत्ति:**

- (i). भूमि उपयोक्ताओं में से एक, डायमंड बेवरेजिज प्रा. लि. के पास उसी जोन में समीपवर्ती भूमि है, जेएलएल, एक विश्व प्रख्यात मूल्यांकन कम्पनी द्वारा तैयार की गई रिपोर्ट पेश की थी। दूसरे विशेषज्ञ मूल्यांकनकर्ता से रिपोर्ट रही है, यह एलएसी और बोर्ड की ओर से सांविधिक दायित्व था कि मूल्यांकनकर्ताओं की रिपोर्ट पर विचार किया जाए।
- (ii). जेएलएल ने पांच बिक्री लेनदेन उपलब्ध करवाये थे और उनमें से तीन भूमि का मूल्य निर्धारित करने के लिए तुलनीय घटनाएं थी। उक्त रिपोर्ट में कीमत समायोजन के विभिन्न पैरामीटरों पर विचार किया गया था। जोन 16 और जोन 17 के लिए ऐतिहासिक एसओआर पर भी विचार किया गया था। भूमि का बाजार मूल्य भी मूल्यांकित किया गया था। केओपीटी भूखंड के समीपवर्ती नेशनल हाउसिंग बैंक (एनएचबी) द्वारा प्रकाशित आंकड़ों के आधार पर सीओजीआर पर भी विचार किया गया था।
- (iii). तालिकाबद्ध चार्ट के अनुसार, उक्त मूल्यांकनकर्ता ने विभिन्न छूट कारक लागू किए थे और रु. 552066/- प्रति कोटाह की दर से भूमि की अंतिम दर निर्धारित की थी। कोलियर्स, बोर्ड द्वारा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता, रु. 10 लाख प्रति कोटाह और रु. 8.25 लाख प्रति कोटाह की दर से लीजहोल्ड बाजार मूल्य निर्धारित किया था।
- (iv). जेएलएल ने आयकर अपीलीय अधिकरण निर्णय में अपनी रिपोर्ट भी लगाई थी जिसमें 33 प्रतिशत से 67 प्रतिशत तक भिन्न-भिन्न लीजहोल्ड भूमि के लिए छूट दी गई थी और 40 प्रतिशत के आंकड़े को अंगीकृत करने की कार्यवाही की गई थी।
- (v). डायमंड बेवरेजिज प्राइवेट लिमिटेड ने जेएलएल और कोलियर्स की रिपोर्ट के आधार पर तुलनात्मक चार्ट तैयार किया था और इसे टीएमपी को प्रस्तुत किया था। उपर्युक्त पत्तन उपयोक्ताओं से प्राप्त टिप्पणियों के सार, जोकि टीएमपी के विवादित आदेश दिनांक 29 मार्च 2017 का भाग है, में दर्ज किया गया है। डायमंड

बेवरेजिज प्राइवेट लिमिटेड द्वारा अपनी आपत्ति में जमा किया गया चार्ट विश्वसनीय और प्रमाणिक दस्तावेज है तथा एसओआर के मूल्यांकन के लिए विचार किए जाने की अपेक्षा करता है।

(vi). इसके अलावा, जेएलएल की रिपोर्ट और तुलना में प्रशुल्क प्राधिकरण के आदेश दिनांक 29 मार्च 2017 में विचार नहीं किया गया है। यह अत्यावश्यक है कि जेएलएल के रिपोर्ट और तुलना चार्ट पर माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसार एसओआर के अधिनिर्णय के समय विचार किया जाएगा।

(vii). कोलियर्स रिपोर्ट दिनांक 22 जुलाई 2016 अन्यथा समग्र भेदभावपूर्ण, स्वैच्छिक और दुराग्रही है।

(ख). **हमारा विश्लेषण:**

भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 13 (क) भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए एलएसी द्वारा सुविचारित किए जाने वाले 5 कारकों को सूचीबद्ध करता है। उक्त खंड में सूचीबद्ध कारकों में से एक पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य है। दबाव पत्तन द्वारा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता पर है। इस प्रकार, मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति पत्तन के डोमेन में है। जैसाकि केओपीटी द्वारा अपने निवेदनों में कहा गया है, केओपीटी ने पत्तन संपदा का मूल्यांकन करने के लिए अन्य नामांकित मूल्यांकनकर्ताओं में से सफल मूल्यांकनकर्ता के रूप में वैश्विक निविदा प्रक्रिया के माध्यम से कोलियर्स इंटरनेशनल (इंडिया) प्रापर्टी सर्विसस प्रा. लि. का चयन किया है।

जैसाकि कोलियर्स की मूल्यांकन रिपोर्ट से देखा जा सकता है, मूल्यांकन केओपीटी के महत्व की संपत्तियों के मूल्यांकन में अनुभव वाले प्रोफेशनलों की अनुभवी टीम द्वारा तैयार किया गया है। मूल्यांकनकर्ताओं ने सभी जांच स्वतंत्र रूप से और किसी भी तरह से तीसरे पक्ष से प्रभावित हुए बिना तथा संपत्तियों का व्यक्तिगत रूप से निरीक्षण करने के बाद की थी।

जैसाकि केओपीटी द्वारा निवेदन किया गया है और मूल्यांकन रिपोर्ट से देखा जा सकता है, कोलियर्स द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट तैयार किए जाने के समय, उप पंजीयक कार्यालय से लेनदेन दरें कार्यालयी पत्राचार के माध्यम से संग्रहीत की गई हैं। मूल्यांकन की कार्यवाही भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(क) के सापेक्ष एलपीजी के विनिर्दिष्ट के अनुसार की गई थी। केओपीटी ने आगे यह भी बताया है कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुविचारित छूटों की राशि मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए कुछ तुलनात्मक अध्ययनों और गणितीय विश्लेषण पर आधारित हैं। मूल्यांकनकर्ता ने बताया है कि कई कलस्टरों में केडीएस के भूमि पार्सलों को उनकी भौगोलिक स्थिति और अन्य प्रासंगिक मानदंडों जैसे पहुंच तथा संपर्कता पर निर्भर करते हुए विभाजित किया गया है। ऐसे कलस्टरों को उपलब्ध अवसंरचना पर निर्भर करते हुए 1 से 4 मूल्य क्षेत्रों में उप विभाजित किया गया है जिसका भूमि के मूल्य पर प्रभाव पड़ेगा।

जैसाकि पूर्व अनुच्छेदों में बताया गया है, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (क) में यथा सूचीबद्ध सभी कारक मूल्यांकनकर्ता द्वारा अपनी रिपोर्ट में विश्लेषित किए गए हैं, जिसे बाद में इसपर परिश्रम के बाद एलएसी द्वारा स्वीकार किया गया है।

दूसरे विशेषज्ञ मूल्यांकनकर्ता से मूल्यांकन रिपोर्ट पर विचार करने के लिए एलएसी की ओर से कोई सांविधिक दायित्व नहीं है। भूमि नीति दिशानिर्देशों में यथा निर्धारित बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए आंतरिक प्रक्रिया और कार्यपद्धति का एलएसी द्वारा पालन किया गया है, यह प्राधिकरण अपनी ओर से दूसरे विशेषज्ञ मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट पर विचार नहीं कर सकता।

हालांकि केओपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी की सिफारिश को स्वीकार किया है, परंतु इसने 07 अप्रैल 2016 को प्रचलित मौजूदा अद्यतन दरों के 75 प्रतिशत पर केडीएस में भूखंडों के लिए किरायों को सीमित करने का संकल्प लिया था। इस प्रकार, केओपीटी के न्यासी बोर्ड ने केडीएस भूखंडों के उपयोक्ताओं को राहत प्रदान की थी। टीआईएलएल ऐसी राहत के लाभार्थियों में से एक होगा।

(vii). (क). **टीआईएलएल की आपत्ति:**

(i). मूल्यांकनकर्ता मूल्यांकन के मूलभूत सिद्धांतों जिसमें भूखंडों का भौतिक निरीक्षण, चारों ओर और उपलब्ध अवसंरचना तथा ऐसी भूमि से संबंधित योग्यताएँ, का पालन करने में विफल रहा है।

(ii). कोलियर्स की रिपोर्ट निम्नलिखित कारणों से अन्यथा दुराग्रही भी है:

(क). कोलियर्स ने अपनी रिपोर्ट में कहा था कि बाजार मूल्य रॉयल इंस्टीट्यूशन ऑफ चार्टर्ड सर्वेयर्स द्वारा प्रकाशित आरआईसीएस मूल्यांकन मानकों (7वां संस्करण) के अनुसार मूल्यांकित किया गया है और मूल्यांकन 'सीधी बिक्री तुलना दृष्टिकोण' का प्रयोग करते हुए प्राप्त किया गया है। सीधी बिक्री तुलना दृष्टिकोण केवल तभी भूमि के भूखंड विशेष का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए लिया जा सकता है जब पड़ोस में 'समान' प्रकार के भूमि भूखंडों की बिक्री के संबंध में विश्वसनीय साक्ष्य हो। कई बार विशेषज्ञ द्वारा ऐसे दृष्टिकोण को लिया गया है, साक्ष्य के साथ उसके मूल्यांकन का समर्थन करने के लिए विशेषज्ञ की आवश्यकता है कि विश्वास की गई बिक्री भूमि के 'समान' भूमि का भूखंड है जिसका मूल्य मूल्यांकित किया जा रहा है। कोलियर्स ने भूमि के अनुमानित बाजार मूल्य पर पहुंचने के समय अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में ऐसे कोई साक्ष्य अथवा विवरण नहीं भेजे हैं।

- (ख). प्रत्यक्ष बिक्री दृष्टिकोण सही से लागू नहीं किया गया है। प्रत्यक्ष बिक्री दृष्टिकोण पड़ोस में 'समान' भूखंडों की बिक्री के आधार पर अनिवार्य है। परिसर सं. 61/1, तारातल्ला रोड (परिमाण 36000 वर्ग मी. लगभग), केओपीटी भूमि का समीपवर्ती परिसर है और एक वीलाइन मीडिया उक्त भूमि का पट्टेदार है। ऊपर बताये गए भूखंड का बाजार मूल्य 21/11/2016 को पंजीकरण विभाग, पश्चिम बंगाल सरकार द्वारा किया गया था, और मूल्यांकन रु. 18522008/- पर पहुंचा था। इसलिए, 6 प्रतिशत की दर से वार्षिक मूल्यांकन रु. 1111320/- अथवा रु. 2.57 प्रति वर्ग फीट प्रति माह अथवा रु. 2767/- प्रति 100 वर्ग मी. होता है। 2011 को तारासल्ला के लिए एसओआर रु. 3344/- प्रति 100 वर्ग मी. था। 2 प्रतिशत वार्षिक की दर से वृद्धि करने के बाद, 2016 में एसओआर रु. 3692/- प्रति 100 वर्ग मी. था। और कोलियर्स मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर एसओआर को बढ़ाकर रु. 5706/- प्रति 100 वर्ग मी. करने का प्रस्ताव किया गया है। यह निःसंदेह समझा जा सकता है कि मूल्यांकन रिपोर्ट पूरी तरह से गलत है और निराधार अनुमानों पर आधारित है। प्रचलित बाजार परिस्थितियों तथा जमीनी हकीकतों पर विचार किए बिना हस्तक्षेप किए गए हैं।
- (ग). एक बहुत ही स्पष्ट तथा मोटे तौर पर त्रुटिपूर्ण निर्वचन देखा गया है जिन्हें नीचे संख्यांकित किया गया है:-
- (i). कलस्टर क्षेत्र 1 - उच्च जोन - जोन 17 में तारातल्ला रोड पर टीआईएल लिमिटेड है - पहली बेल्ट दर - रु. 57.06/- प्रति वर्ग मी. तथा दूसरी बेल्ट - रु. 45.65/- प्रति वर्ग मी.
 - (ii). कलस्टर क्षेत्र 2 - निम्न जोन - जोन 18 में हरि मोहन घोष रोड है - पहली बेल्ट दर - रु. 31.05/- प्रति वर्ग मी. तथा दूसरी बेल्ट;
 - (iii). कलस्टर क्षेत्र 3 - निम्न जोन - जोन 19क में रामनगर है - पहली बेल्ट दर - रु. 29.99/- प्रति वर्ग मी. तथा दूसरी बेल्ट।
 - (iv). कलस्टर क्षेत्र 2 - मध्यम जोन - जोन 23ख में ब्रुकलिन डिपो - पहली बेल्ट दर - रु. 41.26/- प्रति वर्ग मी. तथा दूसरी बेल्ट।
- टीआईएल लिमिटेड हरि मोहन घोष रोड तथा तारातल्ला रोड के इंटरसेक्शन पर स्थित है और रामनगर तथा ब्रुकलिन डिपो सभी निकटवर्ती हैं। उनके स्थानों की अवसंरचना समान है, तथापि, उक्त भूखंडों के एसओआर बहुत ही भिन्न हैं।
- (घ). पब्लिक डोमेन में उपलब्ध पंजीकृत संपत्ति दस्तावेजों की बारीक पड़ताल सुझाती है कि 2011 का एसओआर 2016 को इस स्थान में संपत्तियों के मूल्य से बहुत ज्यादा है और तदनुसार एसओआर को कम किए जाने की आवश्यकता है और बढ़ाये जाने की आवश्यकता नहीं है। इसके विपरीत, कोलियर्स द्वारा दी गई मूल्यांकन रिपोर्ट में उसके बिल्कुल विपरीत सुझाव दिया गया है और परिणाम निकाला है कि एसओआर अवश्य संशोधित किया जाना चाहिए और 75 प्रतिशत वृद्धि का अनुमान लगाया है। मूल्यांकनकर्ता द्वारा ऐसा हस्तक्षेप अभिलेखों के विपरीत है, दुराग्राही तथा पूरी तरह निराधार है।
- (ङ). 2011 से कोलकाता में संपत्ति मूल्य 2 से 2.5 प्रतिशत की मामूली वृद्धि के साथ मंदी रही है। तथापि, कोलियर्स द्वारा दी गई मूल्यांकन रिपोर्ट पर विश्वास करते हुए केओपीटी ने किराये में 75 प्रतिशत तक वृद्धि किए जाने की प्रार्थना की है।
- (च). कोलियर्स रिपोर्ट के पैरा 2.1.4 और पैरा 4.3 को करीब से पढ़ने से यह देखा जा सकता है कि प्राइम स्थानों जैसे अलीपौर, छेतला आदि का संपत्ति मूल्य लिया गया है और 5 प्रतिशत से 25 प्रतिशत के बीच दर पर छूट दी गई है ताकि केओपीटी भूमि के मूल्यांकन पर पहुंचा जा सके। कोलियर्स द्वारा अंगीकृत ऐसा दृष्टिकोण पूरी तरह से त्रुटिपूर्ण तथा गलत है क्योंकि प्रीमियम आवासीय स्थानों की दरों की पत्तन न्यास भूखंडों से तुलना नहीं की जा सकती जोकि अनिवार्यतः औद्योगिक तथा भंडारण प्रयोजनों के लिए इस्तेमाल किए जाते हैं।
- (छ). कोलियर्स द्वारा जमा की गई मूल्यांकन रिपोर्ट के खंड 1.4 और 1.5 को ध्यानपूर्वक पढ़ने से स्पष्ट रूप से सुझाव मिलता है कि कोलियर्स द्वारा यथा निर्धारित निष्कर्ष पूरी तरह से अप्रमाणित अनुमानों पर आधारित है और बिना किसी दस्तावेजी साक्ष्य के है और मूल्यांकनकर्ता ने अपनी राय केओपीटी, जन सूचना तथा सरकारी प्राधिकारियों के साथ अनौपचारिक चर्चाओं के आधार पर दी है। मूल्यांकनकर्ता द्वारा दी गई रिपोर्ट उसे उपलब्ध करवाये गए सांख्यिकीय आंकड़ों पर विश्वास करते हुए उसके कार्यालय द्वारा तैयार की गई है। मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में कई हस्तक्षेप किए हैं और भूमि के बाजार मूल्य का अनुमान लगाया है और उन दस्तावेजों को प्रकट करने में विफल रहा है जिसके आधार पर ऐसे हस्तक्षेप किए गए हैं।

- (ज). महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के अधीन टीएमपी एसओआर निर्धारित करने वाली उचित निर्णय करने वाला प्राधिकरण है। अधिनिर्णय करने की प्रक्रिया में न केवल तत्संबंधी पक्षकारों द्वारा पेश किए गए प्रासंगिक साक्ष्य पर विचार किया जाता है अपितु इसका और विचाराधीन प्रासंगिक मुद्दों पर इसके लागू होने का उचित मूल्यांकन किया जाता है। टीएमपी न केवल रद्द करने के न्यायाधिकार से आच्छादित है अपितु रिकार्ड पर सामग्रियों के आधार पर अपने निष्कर्ष पर पहुंच सकता है। 1963 के अधिनियम के प्रासंगिक प्राक्धानों से तथा विशेष धारा 49 में, यह प्रमाणित होगा कि टीएमपी एसओआर निर्धारण के लिए उचित प्राधिकरण है। टीएमपी को एसओआर निर्धारित करते समय एलएसी द्वारा की गई अनुशंसा अथवा मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट में से किसी पर भी किसी तरह से यकीन करने और प्रभावित होने की आवश्यकता नहीं है। टीएमपी एक अधिनिर्णय करने वाला प्राधिकरण है जिसके पास तत्संबंधी पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत सामग्रियों के आधार पर निर्णय तथा एसओआर निर्धारित करने का न्यायाधिकार है।
- (झ). केओपीटी द्वारा 28 अगस्त 2019 को हुई सुनवाई के दौरान एक असामान्य निवेदन किया गया था कि जेएलएल की रिपोर्ट भूमि उपयोगता जिने रिपोर्ट भेजी है, की तरह ज्यादा विचार करने की आवश्यकता नहीं है, ने टीएमपी द्वारा निर्धारित एसओआर स्वीकार किया है और टीएमपी के आदेश दिनांक 29 मार्च 2017 के आधार पर निर्धारित दर अदा कर रहा है। ऐसा निवेदन न केवल कानून की गलत धारणा के दोष से मूलतः बिगाड़ा गया है अपितु अन्यथा असंगत है।
- (ञ). प्रशुल्क प्राधिकरण के समक्ष रिकार्ड के हिस्से के रूप में जेएलएल की रिपोर्ट, यह अत्यावश्यक है कि संबद्ध भूखंड का एसओआर निर्धारित करते समय इसकी विषयवस्तु के साथ उक्त पर विचार किया गया है। यह न्याय का उपहास करना और नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों का पूरी तरह उल्लंघन होगा और इसके आमुख पर विकृति होगा यदि रिकार्ड पर उपलब्ध विशेषज्ञ की रिपोर्ट को अधिनिर्णय करने वाले प्राधिकरण द्वारा विचार नहीं किया गया हो।
- (ट). यह इन परिस्थितियों के अधीन है, यह आदरपूर्वक कहा गया है कि टीएमपी को अपने प्राधिकार का इस्तेमाल करना चाहिए, न केवल कोलियर्स की रिपोर्ट और एलएसी की सिफारिश पर विचार करना चाहिए अपितु विश्वविख्यात मूल्यांकन कंपनी जेएलएल की रिपोर्ट पर भी विचार करना चाहिए और उसके बाद उस जोन के मामले में स्वतंत्र रूप से एसओआर निर्धारण करना चाहिए जिसमें टीआईएल की भूमि स्थित है।

(ख). **हमारा विश्लेषण:**

जैसाकि कोलियर्स की मूल्यांकन रिपोर्ट के पैरा सं. 1.2, 1.3 और 1.4 से देखा गया है, मूल्यांकन केओपीटी के महत्व की संपत्तियों के मूल्यांकन में अनुभव वाले प्रोफेशनलों की अनुमती टीम द्वारा तैयार किया गया है। मूल्यांकनकर्ताओं ने सभी जांच स्वतंत्र रूप से और किसी भी तरह से तीसरे पक्ष से प्रभावित हुए बिना तथा संपत्तियों का व्यवितगत रूप से निरीक्षण करने के बाद की थी।

भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) और (ग) के अनुसार, एलएसी का अधिकार-क्षेत्र भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड पैरा 13 (क) में यथा उल्लिखित कारकों के उच्चतम को लेते हुए सामान्य तौर पर किसी भूमि के लिए बाजार मूल्य की अनुशंसा करना है, जैसाकि पूर्व अनुच्छेदों में दिया गया है। संबद्ध पत्तन का अधिकार क्षेत्र भूमि का अद्यतन एसओआर निर्धारित करने के लिए टीएमपी को खंड 13 (क) में यथा उल्लिखित प्रस्ताव करना है। इस प्राधिकरण का अधिकार क्षेत्र स्टेकहोल्डर्स के साथ परामर्श की कार्यवाही करने के बाद भूमि का अद्यतन एसओआर अधिसूचित करना है।

महापत्त न्यास अधिनियम, 1963 (एमपीटी अधिनियम) की धारा 49 इस प्राधिकरण को दरमान (एसओआर), और शर्तों का विवरण निर्धारित करने की शक्ति प्रदान करती है जिसके अधीन कोई संपत्ति संबंधित हो, अथवा बोर्ड के कब्जे अथवा अधिग्रहण में हो अथवा पत्तन पहुंचमार्गों की सीमाओं के भीतर कोई स्थान अधिनियम की धारा 49 के अधीन विनिर्दिष्ट प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त किया जा सकता है। इस संबंध में, यह प्राधिकरण सरकार द्वारा समय-समय पर यथा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों द्वारा शासित होता है। मंत्रिमंडल के अनुमोदन के बाद 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश इस प्राधिकरण को सरकार द्वारा एमपीटी अधिनियम की धारा 111 के अधीन नीति निदेश के रूप में जारी किया गया है। इस प्रकार, भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए विनिर्दिष्ट इस प्राधिकरण पर बाध्यकारी हैं।

कोलकाता में केओपीटी की भूमि तथा भवनों के लिए पट्टा किराये वर्ष 2017 में अनुमोदित किए गए हैं आर उक्त किराये अप्रैल 2016 से आगे पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू हुए थे। उस समय, महापत्तन न्यासों द्वारा प्रदत्त सेवाओं के लिए प्रशुल्क निर्धारण प्रशुल्क नीति, 2015 और 2015 के वर्किंग दिशानिर्देशों द्वारा शासित किए गए थे। प्रशुल्क नीति, 2015 को लागू करने के लिए जारी 2015 के वर्किंग दिशानिर्देशों में, खंड 1.3 में स्पष्ट रूप से विनिर्दिष्ट किया गया है कि दिशानिर्देश पत्तन की सीमाओं अथवा पत्तन पहुंचमार्गों के भीतर पत्तन अथवा किसी स्थान के कब्जे अथवा अधिग्रहण से संबंधित संपत्तियों के उपयोग के लिए उक्त अधिनियम की धारा 49 के अधीन प्रभारों के निर्धारण के मामले में सामान्यतः लागू होंगे। उक्त खंड में यह भी कहा गया है कि पत्तन भूखंडों के लिए प्रशुल्क का निर्धारण/संशोधन सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों द्वारा शासित किया जाना जारी रहेगा। इस प्राधिकरण का अधिकार क्षेत्र पत्तन के प्रस्ताव पर विचार करना है। कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी के भूखंडों तथा भवनों के लिए पट्टा किराया उस समय प्रचलित

भूखंडों के बाजार मूल्य के आधार पर वर्ष 2011 में निर्धारित किए गए थे। समय बीतने के साथ, भूमि का बाजार मूल्य विशेष रूप से महानगर में बढ़ना निश्चित है।

इस प्राधिकरण द्वारा अनुसरित परामर्श प्रक्रिया के बाद भी, जिसे मार्च 2017 के प्रशुल्क आदेश में समाप्त किया गया था, कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी के भूखंडों तथा भवनों के लिए किराये निर्धारित करते हुए, उपयोक्ताओं की मुख्य आपत्तियों में से कुछ को नीचे सूचीबद्ध किया गया है, जिन्हें टीआईएलएल द्वारा इसके 3 पत्रों में उठाया जा रहा है:

- (क). मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुविचारित भूमि का गलत आधार मूल्य।
- (ख). मूल्यांकनकर्ता द्वारा अनुसरित पत्तन भूखंडों के मूल्यांकन की कार्यपद्धति।
- (ग). केडीएस भूखंडों के बाजार मूल्य पर पहुंचने के समय मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुविचारित समायोजन कारकों की मात्रा।
- (घ). केडीएस भूखंडों के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए उनके द्वारा सुझाये गए अतिरिक्त समायोजन कारक।
- (ङ). केडीएस भूखंडों की पहली बेल्ट और दूसरी बेल्ट के बीच एकसमान अंतर व्यवस्थित करना।
- (च). खराब अवसंरचना और और कुछ क्षेत्रों में मूलभूत सुविधाओं की कमी के बावजूद किरायों में अत्यधिक वृद्धि।

उपर्युक्त आपत्तियां पत्तन भूमि के मूल्यांकन के संदर्भ में हैं। जैसाकि पहले बताया गया है और भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार जो इस प्राधिकरण पर बाध्यकारी हैं, पत्तन भूमि का मूल्यांकन केओपीटी के डोमेन में है और इस प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं है। तदनुसार, केओपीटी द्वारा अंगीकृत मूल्यांकन कार्यपद्धति पर टीआईएलएल द्वारा उठाई गई आपत्तियों पर इस प्राधिकरण द्वारा न्यायनिर्णय करने का प्रश्न नहीं उठता है।

16. ऊपर बताये गए तथ्यों तथा परिस्थितियों से, यह देखा जा सकता है कि केडीएस भूखंडों के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश सं. टीएमपी/62/2016-केओपीटी दिनांक 29 मार्च 2017 द्वारा यथा अनुमोदित किराया अनुसूची की समीक्षा की मांग करते हुए इस प्राधिकरण के समक्ष वर्तमान कार्यवाहियों में टीआईएलएल द्वारा कोई नये तथ्य नहीं बताये गए हैं। यह प्राधिकरण केडीएस भूखंडों के लिए एसओआर के निर्धारण के मामले में उक्त आदेश दिनांक 29 मार्च 2017 की पुष्टि करता है।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
[विज्ञापन-III/4/असा./425/19]

गनुबंध

अनुबंध 7 - गोदी पुनर्गणना पत्रक													
जोन सं.	श्रेणी	जोन	तुलनीय संदर्भ	तुलनीय मूल्य (लाख/कोटा ह)	अद्यतन मूल्य @ 2% वार्षिक	समायोजन कारक (1): सूचीकरण छूट	समायोजन कारक (3): भूमि उपयोग	अवसंरचना कारक	समायोजन कारक (4): स्वामित्व	कुल समायोजन	समायोजित मूल्य	सुविचारित मिलान किया गया मूल्य (लाख/कोटाह)	अंतिम दर ₹./100 वर्ग मी./माह
कलस्टर क्षेत्र - 1	उच्च												
			बीबीटी रोड	2300000	2346000	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	1173000.00		
			माया दासी रोड	950000	969000	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	484500.00		
			माया दासी रोड	1329966	1329966	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	664983.00		
			माया दासी रोड	1000000	1025000	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	512500.00		
		(16 17)	यू.एन. बेनजी रोड	1710000	1710000	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	855000.00		
			यू.एन. बेनजी रोड	1275000	1275000	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	637500.00		
			यू.एन. बेनजी रोड	1425105	1425105	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	712552.50		
			पाठकपारा रोड	1500000	1500000	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	750000.00		
			पाठकपारा रोड	1969315	1969315	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	984657.50		
			पाठकपारा रोड	1350630	1350630	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	675315.00		
			पाठकपारा रोड	1900030	1900030	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	950015.00	763638	₹ 5706

	मध्यम		वीवीटी रोड	2300000	2346000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	1114350.00		
			माया दासी रोड	950000	969000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	460275.00		
			माया दासी रोड	1329966	1329966	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	631733.85		
			माया दासी रोड	1000000	1025000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	486875.00		
			यू.एन. बेनजी रोड	1710000	1710000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	812250.00		
		(7क, 7ख, 9,	यू.एन. बेनजी रोड	1275000	1275000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	605625.00		
		12क, 12 ख,	यू.एन. बेनजी रोड	1425105	1425105	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	676924.88		
		25)	पाठकपा रा रोड	1500000	1500000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	712500.00		
			पाठकपा रा रोड	1969315	1969315	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	935424.63		
			पाठकपा रा रोड	1350630	1350630	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	641549.25		
			पाठकपा रा रोड	1900030	1900030	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	902514.25	725457	₹5421
	निम्न	(13,14, 26,28ख ,	वीवीटी रोड	2300000	2346000	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	1055700.00		
			माया दासी रोड	950000	969000	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	436050.00		
		23क, 28ड)	माया दासी रोड	1329966	1329966	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	598484.70		
			माया दासी रोड	1000000	1025000	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	461250.00		
			यू.एन. बेनजी रोड	1710000	1710000	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	769500.00		
			यू.एन. बेनजी रोड	1275000	1275000	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	573750.00		
			यू.एन. बेनजी रोड	1425105	1425105	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	641279.25		
			पाठकपा रा रोड	1500000	1500000	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	675000.00		
			पाठकपा रा रोड	1969315	1969315	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	886191.75		
			पाठकपा रा रोड	1350630	1350630	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	607783.50		
			पाठकपा रा रोड	1900030	1900030	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	855013.50	687275	₹ 5135
	बहुत	15क, 15ख	वीवीटी रोड	2300000	2346000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	1290300.00		
			माया दासी रोड	950000	969000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	532950.00		
			माया दासी रोड	1329966	1329966	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	731481.30		
			माया दासी रोड	1000000	1025000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	563750.00		
			यू.एन. बेनजी रोड	1710000	1710000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	940500.00		
			यू.एन. बेनजी रोड	1275000	1275000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	701250.00		
			यू.एन. बेनजी रोड	1425105	1425105	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	783807.75		
			पाठकपारा रोड	1500000	1500000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	825000.00		
			पाठकपारा रोड	1969315	1969315	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	1083123.25		

		रोड										
		पाठकपारा रोड	1350630	1350630	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	742846.50		
		पाठकपारा रोड	1900030	1900030	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-55.0%	1045016.50	840002	₹ 6277

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

Mumbai, the 15th January, 2020

No. TAMP/53/2107-KOPT.—The Hon'ble High Court of Calcutta vide Order dated 11 January 2019 in the W.P. No. 15451(W) of 2017 directed the Tariff Authority for Major Ports, Mumbai, to consider the objection of the TILL Limited on the Tariff Order No. TAMP/62/2016-KOPT, dated 29 March 2017 and pass a reasoned Order within certain time limit. The Tariff Authority for Major Ports filed an application praying for extension of time for reasons stated in the application to comply with the direction which was issued in the order dated 11 January 2019. The Hon'ble High Court of Calcutta extended the time to comply with their order for a period of 12 weeks from 9 July 2019. Considering that the extended time line to pass order on the matter as granted by the Hon'ble High Court vide order dated 09 July 2019 had expired, an application was filed before the Hon'ble High Court praying for extension of time for reasons stated in the application to pass a reasoned Order. On such prayer, the Hon'ble High Court vide their order dated 24 December 2019 extended the time to comply the direction issued in the order dated 11 January 2019 till 31 March 2020 with a direction to Tariff Authority for Major Ports to comply with the order within the extended time limit.

In compliance of the orders dated 11 January 2019 and 24 December 2019 passed by the Hon'ble High Court of Calcutta disposing of the W.P. No. 15451(W) of 2017 and in exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963) on the Tariff Authority for Major Ports, the Tariff Authority for Major Ports has disposed of the objection of the TILL as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/53/2017 – KOPT

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 29th day of November 2019, subject to notification of the Order in the Gazette of India, after the Hon'ble High Court granting an extension of time beyond 09 October 2019, for notification of the said Order)

This case relates to a communication received from M/s. TIL Limited consequent to the direction of the Hon'ble High Court of Calcutta.

2.1. Based on a proposal filed by Kolkata Port Trust (KOPT), this Authority has passed a tariff Order no. TAMP/62/2016-KOPT dated 29 March 2017, fixing the Rent Schedule for the lands and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia retrospectively from 7 April 2016.

2.2. M/s. TIL Limited (TILL) challenged the above referred tariff Order passed by this Authority by filing a Writ Petition no. 15451 (W) of 2017 in the Hon'ble High Court of Calcutta. The Petitioners have impleaded Union of India as Respondent no. 1, KOPT as Respondent no. 2, Chairman of KOPT as Respondent no. 3 and this Authority as Respondent no. 4 in the said Writ Petition. The TILL has, inter alia, prayed for quashing of the above referred tariff Order on various grounds, including on the ground that this Authority has not given opportunity to TILL to put its case and has failed to consider the objections raised by TILL.

2.3. The Hon'ble High Court vide their Order dated 27 July 2017 directed the respondents to file affidavit in opposition within a period of two weeks from the date of order and reply, if any, to be filed by the petitioners within a period of one week thereafter.

2.4. As directed by the Hon'ble Court vide their Order dated 27 July 2017, the Counter Affidavit was filed on behalf of this Authority before the Hon'ble High Court.

3.1 Thereafter, the Hon'ble High Court of Calcutta have passed an Order dated 11 January 2019 disposing of the subject Writ Petition filed by the TIL. The operative portion of the Order of the Hon'ble Court is as follows:

"The respondent KoPT is hereby directed to forward the proposal including the report of the Land Allotment Committee to the petitioners within seven days from the date of communication of a copy of this order. The petitioners may file their objection within seven days from the date of receipt of the said proposal. TAMP shall consider the objection of the petitioners within four weeks thereafter and pass a reasoned order to be communicated to the petitioners within a fortnight thereof. Till such time the reasoned order is passed and communicated to the petitioners the SoR of 2016 will not be made effective in case of the land of the petitioners. After communication of the reasoned order the respondent KoPT will be at liberty to take steps for executing fresh lease in respect of the lands in question strictly in accordance with the Policy Guidelines.

It is made clear that forwarding the copy of the proposal shall in no manner be construed as legalising or ratifying the possession of the petitioners in the port land. Nor will it create any possessory right in their favour.

WP No. 15451 (W) of 2017 is disposed of accordingly.

There will, however, be no order as to costs."

3.2. The compliance points so far as the KOPT and this Authority are concerned, are as follows:

- (i). The KOPT to provide the TILL the proposal including Report of the Land Allotment Committee within a period of 7 days from the date of communication of a copy of the order.
- (ii). The TILL to file its objection within 7 days from the date of receipt of proposal from KOPT.
- (iii). This Authority to consider the objection of the TILL within four weeks thereafter and pass a reasoned Order to be communicated to the TILL within a fortnight thereof.

4.1. In order to comply with the Order of the Hon'ble High Court of Calcutta, KOPT was immediately requested by a letter dated 16 January 2019 to forward the proposal of the KOPT for revision of Schedule of Rent including Report of the Land Allotment Committee (LAC) to TILL. The KOPT vide its letter no. Lnd.4050/IX/19/3155 dated 22 January 2019 is understood to have forwarded a copy of the KOPT proposal dated 28 October 2016 including Report of the LAC to TILL.

4.2. The learned Advocate vide his letter dated 25 January 2019 filed objections on behalf of TILL on the proposal of KOPT for revision of Schedule of Rent (sent by KOPT vide its letter dated 22 January 2019 to TILL) reserving his right to add, alter and amend the above objection and/ or file comprehensive and/ or supplementary objection and documents, if so, advised and seek for a personal hearing upon adequate prior notice.

5. Following the usual consultation process adopted, a copy of the letter dated 25 January 2019 along with its enclosures received from the Advocate of TILL, was forwarded to KOPT with a request to furnish its para wise comments on the submissions made by the TILL by 06 February 2019.

6.1. As a part of the consultative approach adopted by this Authority and in order to give an opportunity of being heard to the TILL, a joint hearing on the case in reference was scheduled on 19 February 2019 at KOPT premises with advance notice to both KOPT and the TILL. At the joint hearing, the learned Advocate on behalf of TILL submitted that some pages in the proposal furnished by KOPT to TILL are missing. The KOPT submitted that it has made available the entire proposal to TILL. However, the KOPT was unable to establish that the proposal given by KOPT to TILL contained all pages. Since the learned Advocate on behalf of TILL was not willing to argue his case based on the reported incomplete proposal given by KOPT to TILL and insisted for production of missing pages and Land Allotment Committee Report by KOPT, the joint hearing came to be an inconclusive exercise and hence was adjourned to a date to be decided later.

6.2. As agreed at the joint hearing, the KOPT was requested to furnish the complete proposal to TILL, to the satisfaction of TILL latest by 26 February 2019. The TILL, in turn, was requested to file its objections before this Authority within a week from the date of receipt of complete proposal from KOPT.

6.3. As decided at the joint hearing, the KOPT vide its letter dated 19 February 2019 addressed a letter to TILL and with a copy endorsed to this Authority, by drawing reference to the joint hearing, reported to have forwarded the following documents to TILL. The relevant extract of KOPT letter to TILL is reproduced below:

- "(i). Minutes of the Meeting of the Land Allotment Committee held on 22.07.2016 (Appendix-I) (Pages 1 to 41) (already provided vide this office letter no. 4050/IX/19/3155 dated 22.01.2019).

- (ii). Board of Trustees Resolution no. R/75/KDS/EST/3/08/2016 dated 24.08.2016 (Appendix-II) (Pages 42 to 189) (already provided vide this office letter no. 4050/IX/19/3155 dated 22.01.2019).
- (iii). KOPT letter no. 464/F/RFC/XVII/Addl/16/2570 dated 28.10.2016 (Appendix-III) (Pages 190 to 206). The conditionalities mentioned in the notes appended to SoR 2016 may kindly be seen printed as pages 397 to 406 of the Board Resolution dated 24.08.2016, paginated as pages 134 to 143. (already provided vide this office letter no. 4050/IX/19/3155 dated 22.01.2019).”
- 6.4. Since there was no communication from TILL, TILL was requested vide letter dated 6 March 2019 to confirm the receipt of all the documents from KOPT to its satisfaction and that no further documents are required to be furnished from KOPT. This was followed by a reminder dated 13 March 2019.
- 6.5. In this regard, the learned Advocate, on behalf of TILL, vide his email dated 18 March 2019 conveyed that the set of documents forwarded by KOPT to TILL vide its letter dated 19 February 2019 bearing reference no Lnd. 4050/Ix/19/3424 does not contain the report of the Land Allotment Committee and that they have vide their letter dated 18 March 2019 informed the KOPT about the same.
- 6.6. The above said email of the Advocate was forwarded to KOPT under cover of letter dated 20 March 2019 for its information and necessary action. This was followed by reminders dated 09 April 2019, 16 April 2019 and 21 May 2019.
- 6.7. In this regard, the KOPT vide its d.o. letter dated 4 June 2019 has reiterated that it has already furnished the copy of minutes of the LAC meeting held on 22 June 2016 and the copy of Board Resolution dated 24 August 2016 to TILL on 19 February 2019 and shared the said copies of documents with this Authority.
- 6.8. Having satisfied that the documents forwarded by KOPT contained recommendation of the LAC, the copies of the following documents as received from KOPT under the cover of d.o. letter dated 4 June 2019, were forwarded to TILL vide letter dated 20 June 2019, and the TILL was requested to furnish its objections on the KOPT proposal by 28 June 2019:
- (i). Minutes of the Meeting of the Land Allotment Committee held on 22.07.2016 - Pages 1 to 41 [This document contained recommendation of LAC]
- (ii). KOPT Board of Trustees Resolution No. A/17/KDS/EST/3/08/2016 dated 24.08.2016 – Pages 42 to 189
- (iii). KOPT proposal dated 28.10.2016 for revision of schedule of Rent – Pages 190 to 206.
- 6.9. In response, the learned Advocate on behalf of TILL vide his email dated 28 June 2019 conveyed the following:
- (i). The documents furnished by KOPT are not in compliance with the judgment and order dated 11 January 2019 passed by the Hon’ble Justice Amrita Sinha in W.P. No. 15451 (W) of 2017. [The copy of the said Order is attached by Advocate as Attachment-1.]
- (ii). The KOPT has not furnished the report of the Land Allotment Committee (LAC) despite repeated requisition. [The copy of the letter dated 18 March 2019 is attached by Advocate as Attachment-2.]
- (iii). The KOPT has not furnished the report of the LAC which means KOPT has violated the judgment and order dated 11 January 2019 passed by the Hon’ble Justice Amrita Sinha and deprived TILL to reply upon the same and to deal with the act and conduct of KOPT.
- (iv). An application bearing CAN 4354 of 2019 which was filed by TAMP before the Hon’ble High Court at Calcutta, is pending. TILL shall make appropriate submission at the time of hearing of such application, till such time the application be kept in abeyance.
- 7.1. In the meanwhile, the time limit of 4 weeks from the date of receipt of the objections from TILL, as given by the Hon’ble High Court to this Authority, to pass reasoned order, was to expire on 26 February 2019 (considering the receipt of preliminary objection from TILL on 29 January 2019). The TILL itself had submitted at the joint hearing held on 19 February 2019 that 4 weeks time for TAMP has not yet started and that the 4 weeks time will start only when the TILL would make its submission after receipt of complete proposal from KOPT.
- 7.2. Considering that one week time was granted to KOPT to furnish its complete proposal to TILL and that one week thereafter was given to TILL to make its submissions and to have a joint hearing on the matter,

it was not possible to pass a reasoned Order by 26 February 2019. Accordingly an application was filed before the Hon'ble Court seeking extension of time, for passing a reasoned Order on the matter in reference.

7.3. The application filed seeking extension of time for complying with the Order of the Hon'ble Court was taken up for hearing on 9 July 2019 before the Hon'ble Justice Amrita Sinha. After considering the submission on behalf of all the parties, including this Authority, the Hon'ble Justice has passed the following Order:

“The Tariff Authority for Major Ports (TAMP for short) has filed this application praying for extension of time to comply with the direction which was issued in the judgement and order dated 11th January 2019 in W.P. No. 15451 (W) of 2017.

It has been submitted that the documents which were required to be supplied to the petitioners has since been forwarded to the petitioners both by Kolkata Port Trust as well as by TAMP.

The learned advocate appearing on behalf of the petitioners submits that all the documents which are necessary and required for the purpose of adjudication in question has not been forwarded to them as per the direction of this Court on 11th January 2019.

The learned advocates appearing on behalf of Kolkata Port Trust and TAMP disputes the said submission made by the petitioners.

Be that as it may, since an application has been filed praying for extension of time for compliance of the direction issued in the judgment under reference, accordingly, the time to comply the order is extended for a period of twelve weeks from date.

The parties are directed to act in accordance with the direction passed in the judgement dated 11th January 2019.

TAMP shall consider the objection and pass a reasoned order on the basis of the documents that have been supplied to the petitioners by the respondents.

CAN 4345 of 2019 is disposed of.”

8.1. As per the direction of the Court dated 9 July 2019, the parties have been directed to act in accordance with the direction given in the judgment dated 11 January 2019 and that this Authority shall consider the objection of the Petitioner and pass a reasoned order on the basis of the documents that have been supplied to the petitioners by the respondents.

8.2. Based on the above, TILL was requested vide letter dated 18 July 2019 to file their objection on the KOPT proposal immediately, to enable us pass a reasoned Order, in compliance with the direction of the Hon'ble Court, after following the joint hearing process.

8.3. In response to this, the learned Advocate on behalf of TILL vide his letter dated 19 August 2019 has filed objections, based on the documents which have been furnished by KOPT in terms of the Order of the Hon'ble High Court of Calcutta.

9.1. A joint hearing on the case in reference was held on 28 August 2019 at the KOPT premises at Kolkata. At the joint hearing, the TILL and KOPT have made their submissions, as given below:

Advocate on behalf of TILL

- (i). Read out the operative portion of the Order dated 11 January 2019 passed by the Hon'ble High Court of Calcutta.
- (ii). The KOPT was directed by the Hon'ble Court to forward the proposal including the report of the Land Allotment Committee to us. The KOPT did not furnish its complete proposal.
- (iii). In the Order dated 9 July 2019 passed by the Hon'ble High Court of Calcutta, in connection with an application filed by TAMP seeking extension of time for passing the Order, the parties have been directed to act in accordance with the direction passed in the judgment dated 11 January 2019. It has also been held that TAMP shall consider the objection and pass a reasoned order on the basis of the documents that have been supplied to the petitioners by the respondents.
- (iv). Accordingly, we have forwarded our additional Written Objection to TAMP vide our communication dated 19 August 2019, based on the documents that have been made available to us by KOPT and TAMP. In our additional written objection submitted now, our earlier objections have also been captured.

- (v). As per the Land Policy Guidelines, the Land Allotment Committee (LAC) is required to independently ascertain, based on parameters laid down in the Guidelines, the schedule of rent and thereafter, recommend the same for the consideration of the KOPT Board. However, the LAC has not followed the provisions stipulated in the Land Policy Guidelines.
- (vi). The Guidelines states that LAC may normally take into account the highest of the factors as listed in the Guidelines to determine the market value of the land. It does not mean, it has to consider the highest factor. The Guidelines allow the LAC to adopt a lower factor and record the reasons for adopting the same.
- (vii). However, the LAC has not considered any of the factors, but has instead considered only the Valuation Report of the Colliers and has summarily approved the recommendations contained in the Valuation Report. The said recommendations contained in the LAC Report has been considered by the Board of KOPT and thereafter the same has been forwarded to TAMP. In a nutshell, the valuation as arrived at by the Colliers has become the proposal of the KOPT to TAMP.
- (viii). In the Valuation Report of Colliers, the Valuer has stated that they have not physically measured nor verified the areas. Also, the Valuer in his Report has stated that he has not seen the existing lease/ licence documents and has presumed a clear title of the owner of the lands. How can the Valuer give a Report without verifying the area or without examining the documents in respect of the land for which he is supposed to give the valuation? Valuers have not done what they were supposed to do. Such a report cannot be relied upon.
- (ix). Further, in the revision of Rent Schedule in the year 2017, the KOPT has clubbed Zone 16 and 17 and prescribed a single rate for both Zones. Clubbing of zones can be done only when the amenities/ facilities are similar. There is no similarity between Zone 16 and 17. Thus, though we have no facilities/ amenities, we have been tagged with another zone, which has comparatively better facilities/ amenities. This is also based on the Valuer's Report.
- (x). The Valuer has considered some adjustment factors. However, the quantum of the discount/ adjustment factor is arbitrary and has no basis.
- (xi). One of the Land Users, Diamond Beverages Pvt Ltd also having an adjoining land in the same Zone, had submitted a report prepared by JLL, a world renowned valuation company. There is a striking difference in the adjustment factors as considered by Colliers and that considered by JLL.
- (xii). We request that Colliers Report should not be relied upon and instead, the report of the JLL be taken into account.
- (xiii). We would like to further highlight the glaring differences between the Valuation Report of Colliers and that of JLL.
[Member (F), TAMP:
Considering the dead line fixed by Honb'le High Court, to pass a reasoned Order, the TILL may furnish their further submissions to us in writing within 10 days. A copy of the same may be marked to KOPT also]
- (xiv). We will forward our additional comments to TAMP, with a copy endorsed to KOPT within 10 days.

KOPT

- (i). We will give our submissions to TAMP within 7 days after receipt of the comments from TILL.
- 9.2. As decided in the joint hearing, the TILL was requested vide letter dated 04 September 2019 to furnish its additional submission to this Authority with copy endorsed to KOPT, latest by 7 September 2019. Simultaneously, the KOPT was also requested vide letter dated 04 September 2019 to furnish its point wise comments on all the objections of the TILL vide its letters dated 29 January 2019, 19 August 2019 and the additional submissions to be furnished by TILL.
- 9.3. Accordingly, the TILL vide its email dated 11 September 2019 has made its additional submission to us.
- 10.1. From the written objections filed by the TILL vide its letter dated 25 January 2019, 19 August 2019 and 11 September 2019 (excluding the repeated objections) it was seen that the objections of TILL are related to the method of Valuation adopted by the Valuer i.e. Colliers International Limited (CIL) and considered by LAC,

Report of the Land Allotment Committee (LAC) and the approval accorded by the Board of Trustees of KOPT on the proposal of the Port.

10.2. Therefore, a copy of each of the communications dated 25 January 2019, 19 August 2019 and 11 September 2019 as received from the TILL was forwarded to KOPT from time to time seeking their comments, to have the benefit of the views of KOPT on the objection raised by the TILL.

10.3. As regards TILL communication dated 25 January 2019, the KOPT has responded vide its letter dated 01 March 2019. As regards TILL communications dated 19 August 2019 and 11 September 2019, only after issue of reminders dated 23 September 2019 and 9 October 2019, the KOPT has responded vide its letter dated 18 October 2019 (received by us on 30 October 2019).

11.1. The objections of TILL and the comments of KOPT thereon are tabulated below:

I. TILL letter dated 25 January 2019

Sr. No.	Objections of TILL	Reply of KOPT dated 01 March 2019
(1).	<u>Consideration of transactions of neighbouring land not correct</u>	
(i).	The transactions of neighboring land parcels referred to in the Valuation Report are for freehold, developed land for non-industrial purpose and the same has no bearing or resemblance with the Port land, which is subject to various restrictive covenants (like prohibition on sub-leasing, requirement of obtaining prior sanction of KOPT for construction, transfer of lease, mortgage, etc.), as mentioned in Land Policy Guidelines. The very basis of land valuation is in departure with the Land Policy Guidelines, and in particular paragraph 13 thereof. [In terms of the Clause 13(a) of the amended LPG, 2014 the Land allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein [viz (i). State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities. (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards) with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board. (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transaction, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board. (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port. (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port.]	Plot sizes of KDS land parcels vary widely and vicinity area of KDS is primarily residential mixed use zone and mainly dotted with residential development along with institutional, public, semi-public, commercial development and in a general Schedule of Rent individual plot wise valuation is not possible. As per the recommendation of the valuer, average rates of transaction in the ports vicinity were considered to even out the wide variations. It is also mentioned that instead of taking the highest rate of actual transaction, as prescribed in LPG 2014 (Clause no. 13(a) (ii)), valuer had considered only average value in view of the wide variations in land values furnished by the Registration office and also appropriate adjustment was made for land use aspects before referring those land transactions of neighboring area. Explanation of land use adjustment and attributed discount was referred in Section 4.3. under land use adjustment and conformity with the methodology prescribed in the LPG. Therefore, the contention of the petitioner is not correct.
(ii).	The area under Kolkata Port Trust falls under Kolkata Municipal Corporation, but adjacent lands fall beyond Kolkata Municipal Corporation i.e. Municipality or Panchayat. The lands under Kolkata Municipal Corporation are not eligible for any State incentives under the West Bengal Incentive Schemes for setting up their industry, whereas the lands at next door are entitled to incentives upto 75% of their total capital investments which is substantial. It is thus evident that the entire basis of the KOPT Report is lopsided and faulty.	In the port area, all permissible usages except residential purpose as per Land Use Plan of the Kolkata Metropolitan Development Corporation are generally allowed. As the land price depends on the usage, the land price having industrial usage remains on much lower side in comparison to the land having residential or commercial or mixed usage, a discount @ 25% is given for industrial usage uniformly for all area under KDS. The petitioner is availing several benefit due to its positional advantage i.e. petitioner factory is situated within KMDA area and it is Government policy to allow some

		incentive to the industries who set up industry in backward area for development of backward area. Therefore, the contention of the petitioner is not correct.
(iii).	By an Order dated 14 September 2007 passed by a Division Bench of the Hon'ble High Court at Calcutta, there is a total ban of establishing new industrial units and expansion of existing industrial units within 10 Km from the heritage structure of Victoria Memorial Hall. The above plots fall within such restricted zone. By reasons of the aforesaid, the proposal of KOPT insofar as it seeks to consider valuation of the adjacent freehold land for non-industrial purpose is wholly without basis and is absurd.	There is ban on establishing new industrial units and not shutdown in respect of existing industrial units. As the land price depends on the usage, the land price having industrial usage, remains on much lower side in comparison to the land having residential or commercial or mixed usage, a discount @ 25% was allowed for industrial usage uniformly for all areas under KDS. Therefore, the contention of the petitioner is not correct.
(2).	<p><u>Percentage considered for updation and discounts are arbitrary.</u></p> <p>Arbitrary percentages for updations and discounts have been taken without specifying the basis thereof and without there being any specific provision in this regard in the Land Policy Guidelines. Such unilateral updations/ discounts do not justify bypassing the specific norms laid down in the Land Policy Guidelines.</p>	<p>Discount factor for free hold to lease hold @ 15% was considered and approved by TAMP while framing the SOR of 2011 also. The Valuer had considered three approaches namely:</p> <p>(i). Factors derived on international research report. (Factor varies between 8-17%).</p> <p>(ii). Terminal capitalization rate (Yield) of series of annual rent cash flow over the period lease term define the reversion multiplier (Factor is 17.41%).</p> <p>(iii). The difference of NPA of series of fixed annual payment (say rent of INR 1000) with an annual escalation of 2% and considered discount rate of 8% (Appro. G Sec Rate). (Factor derived is 17.71%).</p> <p>Therefore, the contention of the petitioner is not correct.</p>
(3).	<p><u>Clubbing of Zone-16 and 17 is not correct</u></p> <p>The Land under KDS under Zone 16 and Zone 17 has been considered by KOPT as High Zone under Cluster 1 depending on geographical location and other parameters. Clubbing of the two zones has reflected in similar rates. The two Zones are separate and distinct.</p>	The land parcel of KDS have been divided in several clusters depending on their geographical location and other relevant parameters like access and connectivity. Such clusters have been sub-divided into 1 to 4 value areas depending on infrastructure availability which would affect the value of the land. The Road width at Zone 16 varies from 100 ft to 120 ft and in zone 17 from 100 ft to 110 ft. Accordingly, there is hardly any difference in Road width to influence the Floor Area Ratio (FAR) for their existing purposes. It is submitted that as per Kolkata Municipal Regulation the permissible FAR for roads of width 60ft and 120 ft. Therefore, the contention of the petitioner is not correct.
(4).	<p><u>Capping of 75% hike in SOR with respect to 1st Belt rates is absurd</u></p> <p>Capping is absurd. When the yield from the land is only 6% and annual escalation considered for valuation was at 2%. However, for the 2nd Belt, the rate of escalation was kept uniform @ 80% of that of 1st Belt. The 2nd Belt rate has actually escalated to 158%. Historically speaking there was never a hike @ 158% available. This postulates that there exists a fallacy in the method of valuation and its corresponding calculation.</p>	To remove certain in-built anomalies in the existing rent schedule of KOPT in respect of certain zones, it was recommended that the hike in rate may be capped at 100% of existing rates. However, Board of Trustees had recommended capping at 75%. It may also be mentioned that SOR of 2011 was based on the transaction data of three years of the valuation report submitted in 2009 by KOPT (i.e 2006-2009). The data revealed by DBPL shows that the valuation index is 91% to 111% higher in March 2015 over the value as was in 2007 for the three different area. Whereas KOPT Board has limited the

		enhancement to 75% of the existing SOR which is lesser than the data provided by DBPL. Therefore, the contention of the petitioner is not correct.
(5).	<u>Objection to valuation Report of Colliers International</u>	
(i).	The Valuation Report of Colliers International fails to take into account the provisions of the Land Policy.	The valuers have considered all relevant factors as specified in LPG. Same was also raised by the other stakeholder during joint hearings in the year 2016 and KOPT has replied suitably at that point of time. TAMP approved the SOR and notified on the basis of valuation reports along with assumption submitted by the valuers. Therefore, the contention of the petitioner is not correct.
(ii).	<p>The assumptions made for the valuation exercise are wholly unsustainable and distorts the valuation. In this connection, para 1.5 of the Colliers International Report is relevant and the same is reproduced herein below:</p> <p>“1.5. ASSUMPTIONS AND LIMITING CONDITIONS <i>This report is subject to our Standard Caveats and Assumptions as set out in the end of this report as well as those mentioned below:</i></p> <p>i. <i>We have not reviewed property documents and neither have we seen the existing lease/license documents between KoPT and the existing tenants. Colliers International is not responsible for the legal validity of the deeds as our scope does not cover the legal enquiries.</i></p> <p>ii. <i>We have not physically measured nor verified the area of the subject property. The building area used for this valuation assignment has been directly adopted from the information provided to us.</i></p> <p>iii. <i>This valuation is being conducted based on the presumption that the owner holds a clear, undisputed title of the subject property. In order words, the subject land has been considered to be free of encumbrances and other tax liabilities.</i></p> <p>iv. <i>Transaction cost like stamp duty, registration charges, brokerage etc. pertaining to sale/purchase of the property have not been considered while arriving at the market value.</i></p> <p>v. <i>Real estate market in India is unorganized and there is no official market database/source for their prevailing market rates. The information pertaining to the sales/listing data has been obtained from the sources deemed to be reliable. However no written confirmation or verification was made available and hence our analysis is limited to that extent.”</i></p>	<p>[With reference to a similar point made by one of the user/ user associations in the proceedings which culminated in the tariff Order of March 2017, the KOPT has drawn reference to para 4.3 of the Valuation Report, which is reproduced below:</p> <p><i>“Our valuation is on the basis of Market Value which we would define as intended to mean “the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”. The appraisal assignment was not based on a requested minimum valuation, a specific valuation, or the approval of a loan.</i></p> <p>i. <i>The Land parcels of KDS have been divided in several Clusters depending on their geographical location and other relevant parameters. Such Clusters have been sub-divided into 1 to 4 value areas depending on the infrastructure available which would affect the value of the land.</i></p> <p>ii. <i>State Government Ready Reckoner is not available in West Bengal.</i></p> <p>iii. <i>The transactions of neighbouring land parcels referred to in the Valuation Report, were mostly for free-hold, developed land for non-industrial purpose.</i></p> <p>iv. <i>The rates of transactions so obtained have been enhanced by 2% p.a. to arrive at the current value, wherever required.</i></p> <p>v. <i>As the individual value areas have several transactions of different magnitudes, average rate of actual relevant transactions within last three years in the vicinity of such areas, obtained from the Sub-registry offices and also from our own database have been used to derive the market rate to even out the inconsistencies in individual transactions.</i></p>

	<p>vi. <i>Land parcels of KDS are mostly allotted on lease for extension/continuation of existing industry and also for storage and warehousing-related purposes and other allied activities.</i></p> <p>vii. <i>The land parcel of KDS is subject to various restrictive covenants (like prohibition on sub-leasing, requirement of obtaining prior sanction of KoPT for construction, transfer of lease, mortgage, etc.), as mentioned in Land Policy Guidelines.</i></p> <p>viii. <i>The actual site conditions in Port areas are not comparable with the adjacent areas or other parts of the city. The roads and drainage in Dock and Howrah areas are not maintained by civic authorities though public thoroughfares run through such areas. There is hardly any street illumination in Dock area which has affected business of several plots particularly in Empty Container yards. Restrictive vehicular movements, shortage of parking facilities, encroachment and restrictions on new industry have affected revenue potentials of such plots adversely. There has been recurrence of accidents, incidents of water-logging in Port areas. The debate between Port authorities and civic authorities regarding the responsibility of maintaining the infrastructure in port areas is still continuing.</i></p> <p><i>While arriving at a base market rate for a specific value area, following factors have been applied to remove the inconsistencies between value areas and comparables:</i></p> <p><i>(a). Listing Discount: This factor refers to the discounting for negotiation/ bargaining between the buyer and seller, on the listed price from our data base. In this case, the actual transaction cost is not known.</i></p> <p><i>(b). Time Adjustment: This factor has been applied on the transaction value obtained from SRO, where actual transaction took place more than a year ago, in order to update the same on the date of valuation. It basically takes care of the time lag between the date of actual transaction and the date of valuation, if actual transaction took place more than a year ago from the date of valuation. The adjustment factor considered is 2% per annum based on the provision of existing SOR.</i></p> <p><i>(c). Land Use: It refers the permissible use of the site as per LUP of KoPT which is based on LUDCP of KMDA except certain minor modifications. In the port area all permissible usages as per LUDCP except residential purpose is generally allowed. The land price substantially depends on the usage. The land price having</i></p>
--	---

		<p>industrial usage remains on much lower side in comparison to the land having residential or mixed usage. The subject site has mostly non-residential use including existing industrial use (wherein the occupier has to comply with specific industrial usage permissible). The commercial viability remains specific and limited to defined purpose only. Whereas for mixed use and residential purpose, land has potential to fetch higher value. The factor varies between 11% to 55%. However, the most occurrences are near to 25%. Hence we have considered the discount to be uniform for all areas under KDS at 25%.</p> <p>(d). Infrastructure Adjustment: The immediate surroundings of KDS area primarily consist of developed residential zones with roadside commercial and mixed use. While comparing these with subject land parcels (which have mostly industrial usage), appropriate discount factors (varying from 5% to 25% except in one case where it has been considered as premium of 10%) have been considered. As already pointed out, there has been lack of adequate infrastructure like Road conditions, street illumination and parking facilities in an around port area and other location under KDS. Within each cluster depending on the approach/access width and distance from strategic points as well as infrastructure facilities which affects the value of non-residential use, certain discounts have been given. We have identified individual parameters affecting valuation and assigned appropriate weightage factor based on our judgment. Vide the same approach we have assessed other zones within Dock area and derived total discount factor under infrastructure and location aspects. Accordingly, the net discount factors varies from 10% (premium) to 25% (discount) depending upon the exact condition for a particular zone.</p> <p>(e). Ownership: This factor refers the type of ownership attached with the land. The subject sites within KDS generally have leasehold right for 30 years. Leasehold land parcels are priced lower than the freehold ones. Transaction of leasehold property is very rare. In and around Kolkata, the factor varies between 10 - 20% depending on location. We have considered the discount factor as 15%.”]</p>
(iii).	Mostly the properties of KOPT are let out to occupiers and there is no transfer of interest in the said land. The Valuer in its report has adopted Direct Sales Comparison Approach i.e. finding the value of the land and then taking yield @ 6%. This approach is erroneous and incorrect to determine the applicable market rate.	The subject sited within KDS generally have leasehold right for 30 years. Leasehold land parcels are priced lower that the freehold ones. Transaction of leasehold property is very rare. In and around Kolkata, the factor varies between 10-20% depending on location. Valuers have considered the discount factor as 15%. The amount of discounts considered, are based on certain comparative studies made by the valuer and also mathematical analysis. It further

		requires to mention that the amount of discount considered are same as done in case of the earlier rate revision proposal prepared based on which SOR of 2011 was notified by TAMP. It is further stated that the SOR of 2011 was reasonable and no adverse order against the SOR of 2011 has been passed by any courts of law. Therefore, the contention of the petitioner is not correct.
(iv).	The Report admits that the road conditions are bad, there is waterlogging, the major roads are encroached upon, there is congestion, rainy season water accumulation, no street lights are there, no culverts, no sewerage system, etc. Discounts attributed to each such conditions are whimsical & arbitrary and without any basis. There are traffic restrictions of heavy goods vehicles. Such vehicles are allowed only between 12 noon to 4 pm during the day i.e. only 4 hours out of 12 working hours [i.e. 33%]. This factor has not been taken into account by the Valuer.	In this respect it may be mentioned that for an adjoining Land (same zone 17) the other reputed tenant Diamond Beverage (P) Ltd (DBPL) had agreed to pay uniformly for the second belt and first belt which is ₹ 4133 per 100 sq.m.per month in May 2014. In such event the agreed rate for second belt in zone 17 by the aforesaid party duly updated @ 2% p.a. becomes ₹ 4300.00 per 100 sq.m.per month before implementation of SOR 2016. Whereas, in terms of recommendation of valuers, TAMP has approved rate of second belt of that particulate Zone considering all assumption of valuers of ₹ 4565.00 per 100 sq.m. per month, which was just 6.16% higher than the agreed rate of DBPL . From the agreed rate of DBPL it is clear that the rate recommended by the valuer in the year 2016 for that particular zone was reasonable and justified. Therefore, the contention of the petitioner is not correct.
(v).	The Valuer has given discount of 15 % for leasehold property based on some data taken from "my leasehold UK". Reliance on data from United Kingdom is wholly misplaced and incorrect. The tenancy laws in UK and tenancy laws in India are completely different. This issue of discount on account of leasehold properties is a common phenomenon in valuation done by Income Tax Authorities in India. The Income Tax Appellate Tribunal has consistently allowed 50% or more discounts for valuation of lease hold properties vis-a-vis freehold properties. The decisions by ITAT are precedent and the Valuer's report administering 15% based on UK figures should be ignored.	At the cost of reiteration it is submitted that approving the SOR of 2011, TAMP considered discount factor of 15% for leasehold land when compared to freehold land. In the above mentioned valuation report, the valuer has considered 3 different approaches to arrive at the proposed discount factor for leasehold in relation to freehold properties. The contention of party that it is based only some data taken from "my leasehold", UK is not correct. It is further mentioned that the guidelines for valuation of immovable properties, 2009 issued by the Income Tax authorities are not statutory in nature and only is intended to be used for the value of immoveable properties as required by the tax statutes. Therefore, the contention of the petitioner is not correct.
		Based on the above, it is clear that the intention of the petitioners is to reduce the SOR rate which were approved and notified by TAMP. The petitioner wants to prove that rates approved and notified by TAMP are higher as compared to adjoining land and structure rates. In this respect, it is mentioned that in terms of OM no. 12036/1/2016-Pol.III dated 11.04.2017 issued by Directorate of Estates, Ministry of Urban Development, a single rate of license fee to be recovered from Ministries/ Department and other eligible office which have been provided office space under General Pool Office Accommodation (GPOA) have been considered by the Directorate and it was decided to recover license fee from all eligible offices, which are operating from GPOA

		allotted by the Directorate of Estate, in all cities of the country @ ₹ 312/- per sq.m. whereas, TAMP approved highest rate for Strand Bank Road (Shop) of ₹ 308.68 per sq.m. Therefore, above mentioned contention of the petitioner is not correct at all and further reduction of rate does not arise at all.
--	--	--

II. TILL letter dated 19 August 2019

Sr. No.	Objection of TILL excluding the objection raised in its letter dated 25 January 2019	Reply of KOPT dated 18 October 2019
		This is not the first time that TAMP has been approached by KOPT for revision of SOR. In none of the previous occasions, the TILL had neither approached and/or had come forward before TAMP with any comments regarding revision of SOR nor had KOPT ever informed TAMP to include the name of the TILL in the list of Port users.
(1).	<u>KOPT did not give complete set of documents</u> Despite the Order of the Hon'ble High Court at Calcutta and further direction from TAMP, KOPT, till date has not given complete set of documents. This additional Written Objection is filed based on the documents furnished by KOPT. Most of the documents, including the Valuer's Report, are incomplete.	Denied and disputed save and except what are matters of records. KOPT through its Advocate duly served all documents including the report of LAC to TILL vide its letter dated 25.04.2019 in response to the letter dated 18.03.2019 and contended that in terms of order of the Court dated 11.01.2019, all relevant papers regarding the proposal including the report of LAC was duly forwarded to TILL and the same was received by them, under due acknowledgment on 22.01.2019. It is pertinent to mention here that the "minutes of the LAC" may please be read as the "report of the LAC". The valuation exercise had been done strictly in conformity with the stipulation of Land Policy Guidelines, 2014 (LPG) vis-à-vis Clause 13(a) of the amended LPG. Moreover, the valuers have considered all relevant factors as specified in LPG. Same was also raised by the other stakeholder during joint hearing in the year 2016 and KOPT replied suitably at that point of time and notified on the basis of valuation reports submitted by the valuers.
(2). (i).	<u>Minutes of Meeting of LAC</u> The Minutes of the Meeting of the Land Allotment Committee (LAC) held on 22 July 2016, forms part of the documents made over to TILL. It appears that in the meeting of the LAC, it was, inter alia, confirmed by the EM and OSD that land zone as well as classification of such zones, as proposed by the Consultant (Colliers), appears to be "based on actual site condition and relevant parameters." It was further recorded that comparable outside properties were within the approved vicinity of the clusters and were considered as representative samples.	No specific comments furnished by KOPT.
(ii).	The Minutes further proceeds to record the poor infrastructure condition, which, for long, have been a burning issue. It was also considered that road and other infrastructure based conditions were relevant parameters for establishing a fair	

	comparison as per ground reality.	
(iii).	LAC is not a mere stamping authority but is required to independently ascertain, based on parameters laid down in the Guidelines, the schedule of rent and thereafter, recommend the same for the consideration by the Board (KOPT).	Denied and disputed. The SOR rate has been fixed after due compliance of the principles of natural justices as well as strictly adhering to the provisions of LPG vis a vis the objection raised by the lawful stakeholders and the reply to such legal validity objections. In terms of the Clause 13(a) of the amended LPG, 2014 the Land allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein [viz (i). State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities. (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards) with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board. (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transaction, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board. (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port. (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. Therefore, valuer's report is one of the options out of the five options which are mentioned in amended LPG of 2014. TAMP approved SOR rate cannot be treated as null and void or cannot be reduced due to raising of such purported objection by the TIL Ltd in respect of one option out of five options.
(iv).	The rate arrived at by the approved Valuer appointed by the Board, is only one of the factors to be considered by the LAC. There are other factors as prescribed in para 13(a) of the Guidelines, which the LAC is required to ascertain and assess before recommending the SOR to be considered by the Board. Apart from the consideration of the Valuer's Report, no independent assessment was made by LAC, based on the other four parameters laid down in the Guidelines. Such consideration was required to be made by LAC and not by the appointed Valuer or by any other entity.	<p>The valuer had considered only average value in view of the wide variation in land values furnished by the registration office and also appropriate adjustment was made for land use aspects before referring those land transaction of neighboring area.</p> <p>In terms of Clause 13(a) of the amended LPG, LAC, after detailed discussion accepted and recommended the report of the valuation as prepared by Colliers International, to the KOPT Board for consideration. On the proposal of the Board, TAMP has approved the SOR.</p> <p>KOPT repeats and reiterates what has been categorically stated above.</p> <p>LAC has strictly complied with the applicable clause of the LPG, 2014 while recommending the draft SOR to the Board.</p> <p>LAC, after detailed discussions accepted and recommended the report of the valuer and draft SOR suggested by Colliers International, to the KOPT Board and TAMP for consideration.</p>
(3).	<u>Valuation Report submitted by Diamond Beverages Pvt Ltd</u>	
(i).	One of the Land Users, Diamond Beverages Pvt Ltd also having an adjoining land in the same Zone, had submitted a report prepared by JLL, an world renowned valuation company.	Denied and disputed. The question of JLL report does not arise at all as KOPT has appointed Colliers International (India) Property Services Pvt Ltd through global tender process. Collier's upon being selected as successful valuer from amongst other empanelled valuer, had been entrusted with
(ii).	There being a report from another expert Valuer, it was a statutory obligation on the part of the LAC	

	and the Board to consider the same, qua the report of the valuers.	the job of valuation of KOPT land. This is in conformity with Para no. 13(a) of the said LPG. In this respect, it may be mentioned that for an adjoining land (same Zone 17) the other reputed tenant Diamond Beverages Pvt Ltd has agreed to pay above the SOR rate. JLL report has no manner of application in the instant case as SOR has been fixed by TAMP on the basis of KOPT's recommendation on the report of Colliers International.
(iii).	JLL had provided five sale transactions and used three out of them as comparable instances to determine the value of the land.	
(iv).	The said report takes into consideration various parameters of price adjustment. Historical SOR for Zone 16 and Zone 17 was also taken into consideration. Market value of the land was also assessed.	
(v).	The COGR, based on the data published by the National Housing Bank (R.B.I) adjoining to the KOPT land was also taken into consideration.	
(vi).	As per the tabulated chart, the said valuer applied various discount factors and determined the final rate of the land at ₹. 5,52,066/- per Cottah.	
(vii).	The Colliers, the valuer appointed by the Board, has arrived at valuation of ₹. 10 lakh per cottah & Leasehold Market Value at ₹.8.25 lakhs per cottah.	
(viii).	JLL has also annexed alongwith their Report to Income Tax Appellate Tribunal decision which provides for discount for leasehold land varying from 33% to 67% and proceeded to adopt a figure of 40%.	
(ix).	Diamond Beverages Private Limited, based on the Report of JLL and that of Colliers, had prepared a comparison chart and had submitted the same to TAMP. The aforesaid has been recorded in the summary of comments received from port users, which formed part of the impugned order of TAMP dated 29 March 2017.	Denied and disputed. JLL report has no manner of application in the instant case as SOR has fixed by TAMP on the basis of KOPT's recommendation on the report of Colliers International.
(x).	The Chart submitted by Diamond Beverage Private Limited in their objection is a reliable and authentic document and requires consideration for assessment of SOR.	
(xi).	Moreover, the report of JLL and the comparison finds no consideration in the Order of the Tariff Authority dated 29 March 2017. It is imperative that the Report of JLL and the comparison Chart be taken into consideration at the time of adjudication of the SOR in terms of the Order of the Hon'ble High Court at Calcutta.	
(xii).	Colliers Report dated 22 July 2016 is otherwise wholly biased, arbitrary and perverse.	

III. TILL letter dated 11 September 2019

Sr. no.	Objection of TILL ltd, excluding the objection raised in its letter dated 25 January 2019 and 19 August 2019.	Reply of KOPT
(1).	<u>Valuation Report of Colliers Ltd</u>	
(i).	The Valuer have failed to follow the fundamental principles of valuation which <i>interalia</i> , includes physical inspection of lands, in surroundings and the available infrastructure and abilities pertaining to such land.	Denied and disputed. It is not a fact, valuation has been done in conformity with the methodology prescribed in the LPG, 2014. The other tenants in the Zone 17 have accepted the SOR and is/ are paying at the SOR rate or above SOR rates. For Example Diamond Beverages Ltd is paying to KOPT above the SOR rate situated within the same Zone. Moreover, the valuers have considered all relevant factors as specified in LPG. Same was also raised by

		<p>the other stakeholders during joint hearings in the year 2016 and KOPT reply suitably at that point of time and TAMP approved SOR and notified on the basis of valuation reports submitted by the valuers. KOPT has provided information regarding lease/licence / area / measurement of the property to the valuer for the purpose of carrying out valuation. In this respect, it may be mentioned that the plot sizes of KDS land parcels are vary widely and vicinity area of KDS is primarily residential mixed use zone and mainly dotted with residential development along with institutional, public, semi-public, commercial development and in a general Schedule of Rent individual plot wise valuation is not possible. As per the recommendation of the valuer, average rates of transaction in the ports vicinity were considered to even out the wide variations. The rationale for preparation of such Valuation Repot has been clearly stated in Clause 4.3 of the said Valuation Repot.</p>
(ii).	Colliers report is also otherwise perverse for the following reasons:	
(a).	Colliers, in their report state that the Market value has been assessed in accordance with the RICS Valuation Standards (7 th Edition) published by the Royal Institution of Chartered Surveyors and the valuation has been obtained using the 'Direct Sales Comparison Approach'. The Direct Sales Comparison Approach can be undertaken to determine market value of a particular plot of land only when there is reliable evidence with regard to sale of 'similar' plots of land in the neighborhood. In the event such an approach is undertaken by the expert, the expert is required to support his assessment with evidence that the sale relied upon is of a plot of land 'similar' to the land whose value is being assessed. No such evidence or particulars have been furnished by Colliers in its valuation report while arriving at the estimated market value of the land.	<p>Denied and disputed.</p> <p>While preparation of the valuation report by Colliers International transaction date from Sub Registry Office have been collected through official correspondence and the same has been indicated in valuation report. The valuation exercise had been done strictly in conformity with the stipulation of LPG vis-à-vis clause 13(a) of the amended LPG, 2014. In terms of the said clause of the amended LPG, 2014 the may normally take into account the highest of the factors mentioned therein [viz (i). State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities. (ii). Highest rate of actual relevant tractions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards) with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board. (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transaction, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board. (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port. (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port.</p> <p>the subject sites within KDS generally have leasehold right for 30 years. Leasehold land parcels are priced lower that the freehold ones. Transaction of leasehold property is very rare. In and around Kolkata, the factor varies between 10-20% depending on location. Valuers have considered the discount factor as 15%. The amount of discounts considered are based on certain comparative studies made by the valuer and also mathematical analysis.</p> <p>The land parcels of KDS have been divided in several clusters depending on their geographical location and other relevant parameters like access and connectivity. Such clusters have been sub divided into 1 to 4 value areas depending on the infrastructure available which would affect the value of the land. It is mentioned that the road width at</p>
(b).	The Direct Sales Approach has not been correctly applied. The Direct Sales Approach is in essence, based on sale of 'similar' plots of land in the neighborhood. Premises No. 61/1, Taratalla Road (measuring 36000 sq. ft. approx.), is a premises adjacent to KOPT land and one Veeline Media is the lessee of the said land. The market value of the above described plot of land was done by the Department of Registration, Government of West Bengal on 21/11/2016, and the valuation arrived at was ` 1,85,22,008/-. Therefore, annual valuation at 6% comes to ₹11,11,320/- or ₹ 2.57 per sq. ft. per month or ₹ 2767/- per 100 sq. mtr. The SOR for Taratalla as on 2011 was ₹ 3344/- per 100 sq. mtr. After enhancing at the rate of 2% per annum, the SOR in 2016 was ₹. 3692/- per 100 sq. mtr. And based on the colliers valuation report the SOR is proposed to be enhanced to ` . 5706/- per 100 sq. mtr. It can be understood beyond any doubt that the valuation report is wholly erroneous and based on baseless	

	assumptions. Inferences have been made without considering the prevalent market conditions and ground realities.	
(c).	<p>A very glaring and grossly erroneous interpretation is detected as enumerated herein below:</p> <p>(i). TIL Limited on Taratolla Road in Cluster Area 1 – High Zone- Zone 17 – 1st Belt Rate – ₹ 57.06/- per sq.mtr & 2nd Belt – ₹ 45.65/- per sq.mtr;</p> <p>(ii). Hari Mohan Ghosh Road is in Cluster Area 2 – Low Zone – Zone 18 – 1st Belt Rate – ₹ 31.05/- per sq. mtr. & No. 2nd Belt;</p> <p>(iii). Ramnagar is in Cluster Area 3- Low Zone- Zone 19A- 1st Belt Rate – ₹ 29.99/- per sq mtr. & no 2nd Belt.</p> <p>(iv). Brooklyn Depot – Cluster Area 2 – Medium Zone – Zone 23B – 1st Belt Rate – ₹ 41.26/- per sq mtr. & no. 2nd Belt.</p> <p>TIL Limited is situated at the intersection of Hari Mohan Ghosh Road & Taratolla Road and Ramnagar and Brooklyn Depot are all contiguous. The infrastructure of their places are similar, however the SoR of the said lands are huge different.</p>	<p>Zone 17 varies from 100ft to 110 ft and the Floor Area Ratio (FAR) for roads as per KMC Regulation is 120ft. the Board of Trustees, had recommended capping at 75%. It may be mentioned that the SOR of 2011 was based on the transaction data of three years of valuation report submitted in 2009 by KOPT (i.e. 2006-2009). The data revealed by Diamond Beverages show that the valuation index is 91% to 111% higher in March 2015 over the value as was in 2007 for the three different areas. Whereas KOPT Board has limited the enhancement to 75% of the existing SOR which is lesser than the data provided by Diamond Beverage Pvt Ltd.</p> <p>In this context, attention is invited to Clause 4.3: Basis of valuation of the said Valuation Report prepared by Colliers International, wherein the basis/justification has been explained. The valuer had considered three different approaches to arrive at the proposed discount factor for the leasehold in relation to the freehold properties.</p> <p>The valuers have considered all relevant factors as specified in LPG. Same was also raised by the other stakeholders during joint hearing in the year 2016 and KOPT reply suitably at that point of time and TAMP approved SOR and notified on the basis of valuation reports submitted by the valuers.</p> <p>In this respect, it may be mentioned that for an adjoining land (same zone 17) the other reputed tenant Diamond Beverages Pvt Ltd has agreed to pay as above the SOR rate.</p> <p>The contention of the party that is based only some data taken from “my leasehold UK” is not correct. It is further mention that the guidelines for valuation of immovable properties, 2009 issued by the Income Tax authorities are not statutory in nature and only is intended to be used for the value of immovable property as required by the tax statutes.</p> <p>Considering all above observation, as well as replies, it is clear that the intention of the petitioners to reduce the SOR rates which were approved and notified by TAMP are in higher compare to adjoining land and structure rates.</p>
(d).	A close scrutiny of the registered property documents available in public domain suggests that the SOR of 2011 was much higher than the value of the properties in the locality as on 2016 and accordingly the SOR needed to be reduced and not increased. On the contrary, the valuation report furnished by Colliers suggested completely the opposite and inferred that the SOR must be revised and estimated a hike of 75%. Such inference made by the valuer is contrary to records, perverse and wholly baseless.	
(e).	Since 2011 the property value in Kolkata has been stagnant with a marginal escalation to the tune of 2 to 2.5%. However relying on the valuation report furnished by Colliers, KOPT has prayed for an increase in rent by upto 75%.	
(f).	From a close reading of para 2.1.4 and para 4.3 of the Colliers report it could be ascertained that the property value of prime localities like Alipore, Chetla, etc. has been taken and discounted at a rate between 5% to 25% so as to arrive at the valuation of the KOPT land. Such an approach adopted by Colliers is wholly erroneous and faulty as the rates of premium residential localities cannot be compared with Port Trust lands which are essentially used for industrial and warehousing purposes.	
(g).	Close reading of Clause 1.4 and 1.5 of the valuation report submitted by Colliers clearly suggests that the conclusions so arrived at by Colliers is completely based on unsubstantiated assumptions and without any documentary evidence and that the valuer has based his opinion on discussions with the KOPT, public	

	information and informal discussions with government authorities. The report made by the valuer has been made out of his office by relying on all the statistical data made available to him. The valuer has made several inferences in its report and have estimated a market value of the land but have failed to disclose any documents on the basis of which such inferences have been made.	
(2).	<p><u>TAMP is the appropriate Adjudicating Authority</u></p> <p>Under the Major Port Trust Act, 1963 TAMP is the appropriate adjudicating authority to ascertain the SOR. The adjudicating process not only involves consideration of the relevant evidence produced by the respective parties but also an appropriate appreciation of the same and its applicability on the relevant issues under consideration. TAMP is clothed with the jurisdiction to not only reject but also to come to his own conclusion based on materials on record. From the relevant provisions of the Act of 1963 and in particular section 49 it would be evident that TAMP is the appropriate authority for assessing the SOR. TAMP is neither required to be persuaded nor influenced in any manner with either the report of the valuer or the recommendation made by the LAC while fixing the SOR. TAMP is the adjudicating authority which has the jurisdiction to decide and fix SoR based on materials produced by the respective parties.</p>	<p>It may be stated that from time to time TAMP is involved in fixing up SOR in respect of land and building of KOPT both at Kolkata and Haldia. The Government of India, Ministry of Shipping, has issued under Section 111 of the Major Port Trusts Act 1963, Tariff Policy 2015, governing all Major Port Trusts. Thereafter, working Guidelines have been issued by TAMP to operationalize the Tariff Policy, 2015. The Clause no. 1.3. (iv), Clause no. 5 (5.2) of the said working guidelines would demonstrate that while considering fixation of Tariff Proposals, TAMP would be governed by (i) Land Policy Guideline issued by the concerned Ministry of the Government of India, under section 111 of the Act of 1963, from time to time and (ii) to observe principle of natural justice, need to maintain a list of Port users for necessary consultation on Tariff Proposal forwarded by the said port. The TAMP use the said clause also need to review and update the said list of Port Users from time to time, in consultation with the concerned Port.</p> <p>In so far as KOPT is concerned, this is not for the first time TAMP had been approached by KOPT for revision of SOR. In none of the previous occasions, the TILL Ltd approached and / or came forwarded before TAMP with any comments regarding revision of SOR nor KOPT ever informed TAMP to include the name of the TILL to be included in the list of port users.</p> <p>Under the existing LPG, KOPT is empowered to lease/licensing out land, based on the approved Land use plan/zoning of the port and within the framework of Major Port Trusts Act, 1963 and in compliance and enjoyment of the said policy, KOPT had leased out several plots of land to several such lessees or licensees and for all practical purpose, it may not be feasible to consult each and every of such innumerable allottees of Port land individually as, the allottee may change from time to time also.</p> <p>Be it also noted at this stated that the consultation process for SOR in question started in November, 2016 and order in question was passed on March 29, 2017. During this period, the port users were all duly notified, who in turn duly participated in the said process by forwarding their objections, if any, and also participated in the joint hearing held at Kolkata on 24 November 2016 at KOPT premises. At the joint hearing, the KOPT made a brief power point presentation of its proposal, the KOPT and the users/ user organization made their respective submissions at the said joint hearing, which were duly considered, following the LPG and only thereafter the SOR dated 29 March 2017 was published.</p>

(3).	Report submitted by Diamond Beverages Pvt Ltd	
(i).	An unusual submission was made in course of hearing on August 28 2019 by KoPT to the extent that the report of JLL does not require consideration in as much as the land user who have furnished the report has accepted the SOR fixed by TAMP and is paying the rate fix based on the TAMP's order dated 29 March 2017. Such submission is not only fundamentally tainted with the blemish of misconception of law but is otherwise absurd.	No specific comments have been furnished by the Port
(ii).	Report of JLL forms part of the record before the Tariff Authority, it is imperative that the said is considered and alongwith its content while fixing the SOR of the concerned plot of land. It would be a travesty of justice and gross violation of principles of natural justice and a perversity on the face of it if an expert report on record remains unconsidered by an adjudicating authority.	LAC after detailed discussions accepted and recommended the report of the valuer and draft SOR suggested by Colliers International, the KOPT Baord and TAMP for consideration, as per LPG, 2014.
(iii).	It is under these circumstances, it is respectfully stated that TAMP should exercise its authority, take into consideration not only the report of Colliers and the recommendation of LAC but also the report of JLL, a globally renowned valuation company and thereafter independently assess the SOR with respect to the zone within which the land of TIL is situated.	JLL repot has no manner of application in the instant case as SOR has fixed by TAMP on the basis of KOPT's recommendation on the report of Colliers International.
		In the facts and circumstances as stated above, the written objection filed by TILL has no basis as to the alleged contentions with regard to the valuation report as well as relevant provisions of the Land Policy Guidelines for fixing SOR by TAMP. Moreover, the TAMP approved SOR rate cannot be treated as null and void or cannot be reduced due to raising of such purported objection by the TILL as DBPL along with other stakeholders have accepted the TAMP's schedule of rent without raising any objection as indicated hereinabove.

12.1. The KOPT has forwarded a copy of its letter dated 18 October 2019 (furnishing its point wise comments on the submissions made by TILL) to TILL.

12.2. In this connection, the learned Advocate, on behalf of TILL, vide his letter dated 4 November 2019 has, for the reasons as brought out by him in his letter, requested this Authority to not take into consideration the comments submitted by KOPT vide its letter dated 18 October 2019. In this regard, the KOPT vide its letter dated 27 November 2019 has responded. The submissions made by TIL Ltd and the comments of KOPT thereon are tabulated below:

Sr. No.	Comments of TIL Ltd vide its letter dated 31 October, 2019	Reply of KOPT vide its letter dated 27 November, 2019
1.	Pursuant to the direction passed by the Hon'ble High Court at Calcutta in its order dated 9 July 2019, hearing was concluded on 28 August 2019 at the KOPT Guest House, Chowringhee Road, Kolkata. After the hearing was concluded on 28 August 2019, TAMP directed TILL to furnish its additional submissions by 7 September 2019. On the request made by TIL Ltd, TAMP by an email dated 9 September 2019 extended the time for furnishing the additional submission till 11 September 2019. TIL Ltd pursuant to the direction	It is admitted that the TIL Ltd initially filed its objection on 29 January 2019 and 19 August 2019. Thereafter, hearing was concluded before TAMP on 28.08.2019 with direction upon the TIL to file its additional submission within 10 days and KOPT was directed to file its point wise comments to the objection of TIL within 10 days thereafter. The TIL could not file its objection within 10 days in terms of the direction made on 28.08.2019 and accordingly TIL made an application before the TAMP on 06.09.2019 with

	of the TAMP and within the extended time duly submitted its additional submissions on the subject, with copy to KOPT.	a prayer for extension of time up to 11.09.2019. Upon considering the said application dated 06.09.2019 such time was extended till 11.09.2019 by TAMP. It is pertinent to mention that while extending the time to file additional submission within 11.09.2019 by TAMP, no time was mentioned to file point wise comments by KOPT to the said additional submission. However, by letter dated 12.09.2019 the TAMP on receipt of additional submission from TIL on 11.09.2019, requested KOPT to file its point wise comments latest by 20.09.2019. Therefore, it is an admitted fact that TIL has taken near about 7 months' time to file their respective objection including additional submission from 29.1.2019 till 11.09.2019.
2.	Almost two months have passed since the conclusion of hearing and the attempt by KOPT to submit a point wise comment against the additional submission of TIL Ltd. under cover of its letter dated 18 October 2019 is nothing but an attempt to render the entire process of adjudication nugatory and otiose.	KOPT received the additional submission of the TIL dated 11.09.2019 on 19.09.2019 and subsequently the same was received by Estate Division of KOPT on 20.09.2019. On receipt of the said additional submission, KOPT prepared the said point wise comments which was to be approved by the Estate Division and the competent authorities of KOPT. Therefore, it took some time to take approval from the competent authority to file such comments before the TAMP due to last Durga Puja vacation. However, the competent authority of KOPT approved the comments of KOPT on or about 18.10.2019. Immediately thereafter KOPT filed its comments before the TAMP on 18.10.2019. It is denied that the point wise comments submitted on 18.10.2019 is nothing but an attempt to render the entire process of adjudication nugatory or otiose as alleged or at all. The point wise comment of KOPT has not been filed after the order was passed by the TAMP. The point wise comments has been submitted before the order may be passed by the TAMP. Furthermore, it may be noted that TIL has taken 7 months' time to file its objection and additional submission as indicated hereinabove.
3.	By the Order dated 9 July 2019 passed by the Hon'ble High Court at Calcutta, time to comply with the directions contained in the Order dated 11 January 2019 was extended for a period of twelve weeks which expired on 1 October 2019. As such, the purported pointwise comments submitted by KOPT on 18 October 2019, if considered, will be in gross violation of the order dated 9 July 2019.	It is denied that the point wise comments submitted by KOPT on 18.10.2019, if considered will be in gross violation of the Order dated 09.07.2019 as alleged or at all.
4.	KOPT has no right in law, at this stage after almost two months of conclusion of hearing, to submit a point wise comments before the Adjudication Authority. It is not only a mala fide act on the part of KOPT but an attempt to interfere with the process of administration of justice.	It is denied that KOPT has no right in law after almost two months of conclusion of hearing to submit point wise comments before the adjudicating authority as alleged or at all. It is also denied that it is not only mala fide fact on the part of KOPT or that an attempt to interfere with the process administration of justice as alleged or at all. KOPT has not or has any intention to interfere with the process of administration of justice in any manner what so ever. Moreover, for the ends of justice the TAMP should consider the point wise comments to the submission of the

		TIL even if it is filed out of time, otherwise KOPT being the statutory body will be highly prejudiced.
5.	It is requested not to consider the purported point wise comments submitted by KOPT vide its letter dated 18 October 2019 and proceed to publish the award based on the hearing and the submission of the parties that ended on 11.09.2019, failing which TIL Ltd. will be constrained to take such steps to protect its interest.	The TIL has no right to dictate and / or request to the adjudicating authority not to consider the point wise comments submitted by the KOPT on 18.10.2019 to TAMP and to proceed to publish the award base on the hearing and submission of the parties ended on 11.09.2019. In this context, it is to be stated that no submission was made by all the parties on 11.09.2019. Only the TIL has filed its additional submission on 11.09.2019 and time was extended by the TAMP in its letter dated 12.09.20.19 till 20.9.2019. Therefore, contention of the TIL made in this letter are not correct. In the facts and circumstance stated above, it is requested to accept the point wise comments submitted by KOPT vide letter dated 18.10.2019 by condoning the delay caused due to the facts and circumstances mentioned in the preceding paragraphs.

13. With regard to the submissions as made by TILL in the preceding para and the comments of KOPT thereon, it is to state that it is true that there has been a delay on the part of the KOPT to furnish its comments. However, the exercise before this Authority now is to pass a reasoned speaking Order as directed by Hon'ble Court. In the interest of a good speaking Order, this Authority decides to take on record the submissions made by KOPT and consider the point wise comments submitted by KOPT.

14. The repeated submissions made by the TILL during the proceedings is with regard to the KOPT not furnishing the Land Allotment Committee (LAC) Report to TILL. The KOPT has clarified that the "Minutes of the LAC" as referred by the PPT may be read as the "Report of the LAC". Based on the clarification of the KOPT, the TILL has made its submissions.

15. A Summary of the main points made by the TILL during the proceedings of this case, vide its letters dated 29 January 2019, 19 August 2019 and 11 September 2019, and our analysis thereon is furnished below:

(i). (a). Objections of TILL:

The transactions of neighboring land parcels referred to in the Valuation Report are for freehold and developed land for non-industrial purpose and the same has no bearing or resemblance with the Port land, which is subject to various restrictive covenants (like prohibition on sub-leasing, requirement of obtaining prior sanction of KOPT for construction, transfer of lease, mortgage, etc.), as mentioned in Land Policy Guidelines. The very basis of land valuation is in departure with the Land Policy Guidelines, and in particular paragraph 13 thereof.

(b). Our Analysis:

One of the methods stipulated in Clause 13(a) of the Land Policy Guidelines to determine the market value of the port lands is to appoint a Valuer, who would determine the market value of the lands. The Land Policy Guidelines do not prescribe any methodology to be adopted by the Valuer to determine the market value. The Valuer is to make use of his expertise to determine the market value of land, taking into account the ground realities.

The valuer has not adopted the values arising out of the transaction of neighboring land parcels as such. As brought out by this Authority at para 14(iv)(b) of the Order no. TAMP/62/2016-KOPT dated 29 March 2017, the Valuer, while relying upon the rate of transactions of neighboring land parcels had applied various discount factors to remove inconsistencies between comparable value areas and the port lands so as to arrive at the market value of the land, as follows:

- (i). Listing Discount @ 5% - Towards negotiation/ bargaining between prospective buyer and prospective seller on the listed price.
- (ii). Time Adjustment @ 2% - Towards updating the transaction value obtained from Sub-Registrar's Office where actual transaction took place more than a year ago.
- (iii). Land Use @ 25% - Towards discounting the land value having industrial use as compared to the residential/ commercial/ mixed usage.
- (iv). Infrastructure Adjustment @ 10% to 25% - Towards various poor facilities at the port area in respect of road, drainage, street illumination which are not comparable with the adjacent area or other parts of the city, apart from restriction on vehicular movement, shortage of parking facilities, encroachment and restriction on new industry.
- (v). Ownership factor @ 15%- The sites within KDS generally have lease hold right for 30 years, lease hold land parcel are priced lower than the free hold area. In and around Kolkata, the factor varies between 10-20%. The valuer has considered the discount factor as 15%, towards discounting the leasehold land as compared to the freehold land.

This shows that discounting factors, as felt appropriate by the valuer, have been considered by the Valuer to derive the market value of lands at KDS from the transaction of neighboring land parcels. It is noteworthy that the adjusted value of land arrived by the valuer from the neighboring comparable land values, particularly for Zone 16 and 17 is 50% lower than the value of comparable neighboring lands for any of the location in the said two zones. A copy of the relevant extract of the working sheet forming part of Valuation Report of Colliers is attached as **Annex**. The adoption of these discounting factors, in no way, reflects departure from Clause 13(a) of the Land Policy Guidelines, as contended by the TILL.

(ii). (a). Objections of TILL:

- (i). The area under Kolkata Port Trust falls under Kolkata Municipal Corporation, but adjacent lands fall beyond Kolkata Municipal Corporation i.e. Municipality or Panchayat. The lands under Kolkata Municipal Corporation are not eligible for any State incentives under the West Bengal Incentive Schemes for setting up their industry, whereas the lands at next door are entitled to incentives upto 75% of their total capital investments which is substantial. It is thus evident that the entire basis of the KOPT Report is lopsided and faulty.

- (ii). By an Order dated 14 September 2007 passed by a Division Bench of the Hon'ble High Court at Calcutta, there is a total ban of establishing new industrial units and expansion of existing industrial units within 10 Km from the heritage structure of Victoria Memorial Hall. The above plots falls within such restricted zone. By reasons of the aforesaid, the proposal of KOPT insofar as it seeks to consider valuation of the adjacent freehold land for non-industrial purpose is wholly without basis and is absurd.

(b). Our Analysis:

The Valuer has considered a discounting factor of 25%, considering that port land which are put to industrial use would have a lower value as compared to the nearby lands which can be put to residential/ commercial use. The quantum of the discounting factor is not a matter of contention.

(iii). (a). Objection of TILL:

- (i). Arbitrary percentages for updations and discounts have been taken by Valuer without specifying the basis thereof and without there being any specific provision in this regard in the Land Policy Guidelines. Such unilateral updations/ discounts do not justify bypassing the specific norms laid down in the Land Policy Guidelines.
- (ii). The Land under KDS under Zone 16 and Zone 17 has been considered by KOPT as High Zone under Cluster 1 depending on geographical location and

other parameters. Clubbing of the two zones have reflected in similar rates. The two Zones are separate and distinct.

- (iii). The Valuation Report of Colliers International fails to take into account the provisions of the Land Policy. The assumptions made for the valuation exercise are wholly unsustainable and distorts the valuation. In this connection, para 1.5 of the Colliers International Report is relevant and the same is reproduced herein below:

“1.5. ASSUMPTIONS AND LIMITING CONDITIONS

This report is subject to our Standard Caveats and Assumptions as set out in the end of this report as well as those mentioned below:

- i. *We have not reviewed property documents and neither have we seen the existing lease/license documents between KoPT and the existing tenants. Colliers International is not responsible for the legal validity of the deeds as our scope does not cover the legal enquiries.*
 - ii. *We have not physically measured nor verified the area of the subject property. The building area used for this valuation assignment has been directly adopted from the information provided to us.*
 - iii. *This valuation is being conducted based on the presumption that the owner holds a clear, undisputed title of the subject property. In order words, the subject land has been considered to be free of encumbrances and other tax liabilities.*
 - iv. *Transaction cost like stamp duty, registration charges, brokerage etc. pertaining to sale/purchase of the property have not been considered while arriving at the market value.*
 - v. *Real estate market in India is unorganized and there is no official market database/source for their prevailing market rates. The information pertaining to the sales/listing data has been obtained from the sources deemed to be reliable. However no written confirmation or verification was made available and hence our analysis is limited to that extent.”*
- (iv). Mostly the properties of KOPT are let out to occupiers and there is no transfer of interest in the said land. The Valuer in its report has adopted Direct Sales Comparison Approach i.e. finding the value of the land and then taking yield @ 6%. This approach is erroneous and incorrect to determine the applicable market rate.
- (v). The Report admits that the road conditions are bad, there is waterlogging, the major roads are encroached upon, there is congestion, rainy season water accumulation, no street lights are there, no culverts, no sewerage system, etc. Discounts attributed to each such conditions are whimsical & arbitrary and without any basis. There are traffic restrictions of heavy goods vehicles. Such vehicles are allowed only between 12 noon to 4 pm during the day i.e. only 4 hours out of 12 working hours [i.e. 33%]. This factor has not been taken into account by the Valuer.
- (vi). The Valuer has given discount of 15 % for leasehold property based on some data taken from “my leasehold UK”. Reliance on data from United Kingdom is wholly misplaced and incorrect. The tenancy laws in UK and tenancy laws in India are completely different. This issue of discount on account of leasehold properties is a common phenomenon in valuation done by Income Tax Authorities in India. The Income Tax Appellate Tribunal has consistently allowed 50% or more discounts for valuation of lease hold properties vis-a-vis freehold properties. The decisions by ITAT are precedent and the Valuer's report administering 15% based on UK figures should be ignored.

(b). Our Analysis:

As already stated earlier, the Land Policy Guidelines do not prescribe any methodology to be adopted by the Valuer to determine the market value. The Valuer is to make use of his expertise and own judgment, taking into account the ground realities. The various percentages of discounts/ updations as considered by the Valuer is part of the methodology adopted by the Valuer to determine the market value of the KOPT lands. Clause 13 of the Land Policy Guidelines requires Port Trusts including KOPT to determine the market value of land. Therefore, the Valuation of the land including zoning of various land parcels is in the domain of the KOPT. The KOPT has also stated that the quantum of discounts as considered by the Valuer are based on certain comparative studies and mathematical analysis made by the valuer. The lease rentals based on the methodology adopted by the Valuer, has been recommended by the Land Allotment Committee headed by the Chairman of KOPT and has been approved by the Board of Trustees of KOPT. Further, the market value of land has been determined by the LAC following the methodology prescribed in the Land Policy Guidelines. Therefore, this Authority is not inclined to interfere in the methodology adopted by the Valuer and the Zoning of lands done by KOPT.

(iv). (a). Objection of TILL:

The capping of 75% hike in SOR with respect to 1st Belt rates is absurd, especially when the yield from the land is only 6% and annual escalation considered for valuation was at 2%. However, for the 2nd Belt, the rate of escalation was kept uniform @ 80% of that of 1st Belt. The 2nd Belt rate has actually escalated to 158%. Historically speaking there was never a hike @ 158% available. This postulates that there exists a fallacy in the method of valuation and its corresponding calculation.

(b). Our Analysis:

As already brought out at para no.14(iv)(g) and 14(viii) of the Order no. TAMP/62/2016-KOPT dated 29 March 2017, with regard to the lands of KOPT at Kolkata, the KOPT has been following the principle of belting i.e. higher rate of rent for first belt i.e. 50 metre from the main road and lower rate of rent for second belt i.e. beyond 50 metre from the main road. In the Rent schedule prevailing prior to 2017, the ratio of rates between 1st belt and 2nd belt across all the relevant zones varied between 54% to 81%. In the proposal of KOPT which culminated into the tariff Order of March 2017, the KOPT has decided to charge the areas within 1st 50 mtrs of Road at the 1st belt rate and charge the areas in the 2nd belt at 80% of 1st belt rate uniformly, based on the recommendation of the Valuer. The said rationalization had resulted in increase in the range of 5% - 154% over the then prevailing lease rent for the 2nd belt. Any rationalization carried out for the 1st time, is expected to be beneficial to some and disadvantageous to some. In the case in reference, TILL seems to fall in the latter category. This is inevitable.

(v). (a). Objection of TILL:

(i). The Minutes of the Meeting of the Land Allotment Committee (LAC) held on 22 July 2016, forms part of the documents made over to TILL. It appears that in the meeting of the LAC, it was, inter alia, confirmed by the EM and OSD that land zone as well as classification of such zones, as proposed by the Consultant (Colliers), appears to be “based on actual site condition and relevant parameters.” It was further recorded that comparable outside properties were within the approved vicinity of the clusters and were considered as representative samples.

(ii). The Minutes further proceeds to record the poor infrastructure condition, which, for long, have been a burning issue. It was also considered that road and other infrastructure based conditions were relevant parameters for establishing a fair comparison as per ground reality.

(iii). LAC is not a mere stamping authority but is required to independently ascertain, based on parameters laid down in the Guidelines, the schedule of rent and thereafter, recommend the same for the consideration by the Board (KOPT).

- (iv). The rate arrived at by the approved Valuer appointed by the Board, is only one of the factors to be considered by the LAC. There are other factors as prescribed in para 13(a) of the Guidelines, which the LAC is required to ascertain and assess before recommending the SOR to be considered by the Board. Apart from the consideration of the Valuer's Report, no independent assessment was made by LAC, based on the other four parameters laid down in the Guidelines. Such consideration was required to be made by LAC and not by the appointed Valuer or by any other entity.

(b). Our Analysis:

The submissions made by TILL as brought out at para (i) and (ii) above are seen to be extracts of the Report of the Land Allotment Committee (LAC) Report. In the said LAC Report, it has been, inter alia, recorded that the Estate Manager (EM) and Officer of Special Duty (OSD) (R) i/c, have confirmed that the clustering as well as classification of the land zones as proposed by the Valuer is based on the actual site condition and relevant parameters. It has also been recorded that the EM and OSD (R) i/c have also confirmed that the comparable outside properties are within the approved vicinity of the clusters and are representative samples. It has been further recorded in the LAC Report that the Estate division of the port has confirmed that the approach of the Valuer in quantifying the relevant parameters by assigning different weightages is a rational approach and establishes a fair comparison as per the ground reality.

Thus, from the above, it can be seen that the LAC has not blindly accepted the Valuation Report of the Valuer. The LAC, before accepting the recommendations made by the Valuer with regard to the valuation of the lands, has done its due diligence.

As brought out at paragraph no. 14(iv)(a) of the Order no. TAMP/62/2016-KOPT dated 29 March 2017, Clause 13(a) of the amended Land policy guidelines, 2014 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said Clause of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.

The State Government Ready Reckoner is reported to be not available in West Bengal. The Valuer in his Valuation Report has stated that the element of competition involved in auction makes them unsafe guides for determining the market value. Therefore, the Valuer has considered the transaction of neighbouring land parcels as base and after considering the various updating/ discounting factors in respect of the land parcels, as discussed earlier, has determined the market value of the land at KDS. Thus, all the factors as listed in Clause 13(a) of the amended Land policy guidelines, 2014, has been analysed by the Valuer in his Report, which in turn have been accepted by the LAC, after carrying out its due diligence.

(vi). (a). Objection of TILL:

- (i). One of the Land Users, Diamond Beverages Pvt Ltd also having an adjoining land in the same Zone, had submitted a report prepared by JLL, a world renowned valuation company. There being a report from another expert Valuer, it was a statutory obligation on the part of the LAC and the Board to consider the same, qua the report of the valuers.

- (ii). JLL had provided five sale transactions and used three out of them as comparable instances to determine the value of the land. The said report takes into consideration various parameters of price adjustment. Historical SOR for Zone 16 and Zone 17 was also taken into consideration. Market value of the land was also assessed. The COGR, based on the data published by the National Housing Bank (R.B.I) adjoining to the KOPT land was also taken into consideration.
 - (iii). As per the tabulated chart, the said valuer applied various discount factors and determined the final rate of the land at ₹5,52,066/- per Cottah. The Colliers, the valuer appointed by the Board, has arrived at valuation of ₹ 10 lakh per cottah & Leasehold Market Value at ₹ 8.25 lakhs per cottah.
 - (iv). JLL has also annexed alongwith their Report to Income Tax Appellate Tribunal decision which provides for discount for leasehold land varying from 33% to 67% and proceeded to adopt a figure of 40%.
 - (v). Diamond Beverages Private Limited, based on the Report of JLL and that of Colliers, had prepared a comparison chart and had submitted the same to TAMP. The aforesaid has been recorded in the summary of comments received from port users, which formed part of the impugned order of TAMP dated 29 March 2017. The Chart submitted by Diamond Beverage Private Limited in their objection is a reliable and authentic document and requires consideration for assessment of SOR.
 - (vi). Moreover, the report of JLL and the comparison finds no consideration in the Order of the Tariff Authority dated 29 March 2017. It is imperative that the Report of JLL and the comparison Chart be taken into consideration at the time of adjudication of the SOR in terms of the Order of the Hon'ble High Court at Calcutta.
 - (vii). Colliers Report dated 22 July 2016 is otherwise wholly biased, arbitrary and perverse.
- (b). Our Analysis:

Clause 13(a) of the Land Policy Guidelines lists down the 5 factors to be considered by the LAC to determine the market value of the land. One of the factors listed in the said clause is the market value arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port. The stress is on the valuer appointed by the port. Thus, appointment of Valuer is in the domain of the Port. As brought out by the KOPT in its submissions, the KOPT has selected Colliers International (India) Property Services Pvt Ltd through global tender process, as a successful Valuer, from amongst other empanelled valuers, to undertake the valuation of the port estates.

As observed from the Valuation Report of Colliers, the valuation has been prepared by experienced team of professionals who reportedly have experience in the valuation of properties of magnitude of KOPT. The Valuers have reported to have carried out all investigation independently and without influence from third parties in any way and after personally inspecting the properties.

As submitted by the KOPT and as seen from the Valuation Report, while preparation of the valuation report by Colliers, transaction rates from Sub Registry Office have been collected through official correspondence. The valuation exercise had been done strictly in conformity with the stipulation of LPG vis-à-vis clause 13(a) of the Land Policy Guidelines. The KOPT has further stated that the amount of discounts considered by the Valuer are based on certain comparative studies made by the valuer and also mathematical analysis. The Valuer is reported to have divided the land parcels of KDS in several clusters depending on their geographical location and other relevant parameters like access and connectivity. Such clusters is also reported to have been sub divided into 1 to 4 value areas depending on the infrastructure available which would affect the value of the land.

As brought out in the preceding paragraphs, all the factors as listed in Clause 13(a) of the amended Land policy guidelines, 2014, have been analysed by the Valuer in his Report, which in turn has been accepted by the LAC, after carrying out its due diligence.

There was no statutory obligation on the part of the LAC to consider the Valuation Report from another expert Valuer. So long the internal procedure and the methodology for determination of market value as prescribed in the Land Policy Guidelines are complied with by the LAC, this Authority cannot suo moto consider the valuation Report of another expert valuer.

Though the Board of Trustees of KOPT has accepted the recommendation of LAC, it had resolved to cap the rentals for the lands at KDS at 75% of the existing updated rates prevailing as on 07 April 2016. Thus, the Board of Trustees of KOPT have granted relief to the users of the KDS lands. TILL would be one of the beneficiaries of such relief.

(vii). (a). Objection of TILL:

- (i). The Valuer has failed to follow the fundamental principles of valuation which inter alia, includes physical inspection of lands, in surroundings and the available infrastructure and abilities pertaining to such land.
- (ii). Colliers report is also otherwise perverse for the following reasons:
 - (a). Colliers, in their report state that the Market value has been assessed in accordance with the RICS Valuation Standards (7th Edition) published by the Royal Institution of Chartered Surveyors and the valuation has been obtained using the 'Direct Sales Comparison Approach'. The Direct Sales Comparison Approach can be undertaken to determine market value of a particular plot of land only when there is reliable evidence with regard to sale of 'similar' plots of land in the neighborhood. In the event such an approach is undertaken by the expert, the expert is required to support his assessment with evidence that the sale relied upon is of a plot of land 'similar' to the land whose value is being assessed. No such evidence or particulars have been furnished by Colliers in its valuation report while arriving at the estimated market value of the land.
 - (b). The Direct Sales Approach has not been correctly applied. The Direct Sales Approach is in essence, based on sale of 'similar' plots of land in the neighborhood. Premises No. 61/1, Taratalla Road (measuring 36000 sq. ft. approx.), is a premises adjacent to KOPT land and one Veeline Media is the lessee of the said land. The market value of the above described plot of land was done by the Department of Registration, Government of West Bengal on 21/11/2016, and the valuation arrived at was ₹1,85,22,008/-. Therefore, annual valuation at 6% comes to ₹ 11,11,320/- or ₹ 2.57 per sq. ft. per month or ₹ 2767/- per 100 sq. mtr. The SOR for Taratalla as on 2011 was ₹ 3344/- per 100 sq. mtr. After enhancing at the rate of 2% per annum, the SOR in 2016 was ₹ 3692/- per 100 sq. mtr. And based on the Colliers valuation report the SOR is proposed to be enhanced to ₹ 5706/- per 100 sq. mtr. It can be understood beyond any doubt that the valuation report is wholly erroneous and based on baseless assumptions. Inferences have been made without considering the prevalent market conditions and ground realities.
 - (c). A very glaring and grossly erroneous interpretation is detected as enumerated herein below:

- (i). TIL Limited on Taratolla Road in Cluster Area 1 – High Zone- Zone 17 – 1st Belt Rate – ₹ 57.06/- per sq.mtr & 2nd Belt – ₹ 45.65/- per sq.mtr;
- (ii). Hari Mohan Ghosh Road is in Cluster Area 2 – Low Zone – Zone 18 – 1st Belt Rate – ₹31.05/- per sq. mtr. & No. 2nd Belt;
- (iii). Ramnagar is in Cluster Area 3- Low Zone- Zone 19A- 1st Belt Rate – ₹29.99/- per sq mtr. & no 2nd Belt.
- (iv). Brooklyn Depot – Cluster Area 2 – Medium Zone – Zone 23B – 1st Belt Rate – ₹41.26/- per sq mtr. & no. 2nd Belt.

TIL Limited is situated at the intersection of Hari Mohan Ghosh Road & Taratolla Road and Ramnagar and Brooklyn Depot are all contiguous. The infrastructure of their places are similar, however the SoR of the said lands are hugely different.

- (d). A close scrutiny of the registered property documents available in public domain suggests that the SOR of 2011 was much higher than the value of the properties in the locality as on 2016 and accordingly the SOR needed to be reduced and not increased. On the contrary, the valuation report furnished by Colliers suggested completely the opposite and inferred that the SOR must be revised and estimated a hike of 75%. Such inference made by the valuer is contrary to records, perverse and wholly baseless.
- (e). Since 2011 the property value in Kolkata has been stagnant with a marginal escalation to the tune of 2 to 2.5%. However relying on the valuation report furnished by Colliers, KOPT has prayed for an increase in rent by upto 75%.
- (f). From a close reading of para 2.1.4 and para 4.3 of the Colliers report it could be ascertained that the property value of prime localities like Alipore, Chetla, etc. has been taken and discounted at a rate between 5% to 25% so as to arrive at the valuation of the KOPT land. Such an approach adopted by Colliers is wholly erroneous and faulty as the rates of premium residential localities cannot be compared with Port Trust lands which are essentially used for industrial and warehousing purposes.
- (g). Close reading of Clause 1.4 and 1.5 of the valuation report submitted by Colliers clearly suggests that the conclusions so arrived at by Colliers is completely based on unsubstantiated assumptions and without any documentary evidence and that the valuer has based his opinion on discussions with the KOPT, public information and informal discussions with government authorities. The report made by the valuer has been made out of his office by relying on all the statistical data made available to him. The valuer has made several inferences in its report and have estimated a market value of the land but have failed to disclose any documents on the basis of which such inferences have been made.
- (h). Under the Major Port Trust Act, 1963 TAMP is the appropriate adjudicating authority to ascertain the SOR. The adjudicating process not only involves consideration of the relevant evidence produced by the respective parties but also an appropriate appreciation of the same and its applicability on the relevant issues under consideration. TAMP is clothed with the jurisdiction to not only reject but also to come to his own conclusion based on materials on record. From the relevant provisions of the Act of 1963

and in particular Section 49 it would be evident that TAMP is the appropriate authority for assessing the SOR. TAMP is neither required to be persuaded nor influenced in any manner with either the report of the valuer or the recommendation made by the LAC while fixing the SOR. TAMP is the adjudicating authority which has the jurisdiction to decide and fix SoR based on materials produced by the respective parties.

- (i). An unusual submission was made in course of hearing on August 28 2019 by KoPT to the extent that the report of JLL does not require consideration in as much as the land user who have furnished the report has accepted the SOR fixed by TAMP and is paying the rate fix based on the TAMP's order dated 29 March 2017. Such submission is not only fundamentally tainted with the blemish of misconception of law but is otherwise absurd.
- (j). Report of JLL forms part of the record before the Tariff Authority, it is imperative that the said is considered and alongwith its content while fixing the SOR of the concerned plot of land. It would be a travesty of justice and gross violation of principles of natural justice and a perversity on the face of it if an expert report on record remains unconsidered by an adjudicating authority.
- (k). It is under these circumstances, it is respectfully stated that TAMP should exercise its authority, take into consideration not only the report of Colliers and the recommendation of LAC but also the report of JLL, a globally renowned valuation company and thereafter independently assess the SOR with respect to the zone within which the land of TIL is situated.

(b). Our Analysis:

As observed from para no. 1.2, 1.3 and 1.4 of the Valuation Report of Colliers, the valuation has been prepared by experienced team of professionals who reportedly have experience in the valuation of properties of magnitude of KOPT. The Valuers have reported to have carried out all investigation independently and without influence from third parties in any way and after personally inspecting the properties.

As per Clause 13(b) and (c) of the Land Policy Guidelines, the mandate of the LAC is to recommend the Market Value for any land normally taking into account the highest of the factors as mentioned in Clause Para 13(a) of the Land Policy Guidelines, as brought out in the preceding paragraphs. The mandate of the concerned Port is to make a proposal as outlined in clause 13 (a) to TAMP for fixing the latest SOR of the land. The mandate of this Authority is to notify the latest SOR of the land after following due process of consultation with stake holders.

Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (MPT Act) empowers this Authority to frame Scale of Rates (SOR) at which, and the statement of conditions under which any property belonging to, or in possession or occupation of the Board or any place within the limits of the port approaches may be used for the purposes specified u/s 49 of the Act. In this regard, this Authority is governed by the Land Policy Guidelines as issued by the Government from time to time. The Land Policy Guidelines of 2014, after the approval of the Cabinet, has been issued as a policy direction under Section 111 of the MPT Act by the Government to this Authority. Thus, the stipulations contained in the Land Policy Guidelines are binding on this Authority.

The lease rentals for the land and buildings of KOPT at Kolkata have been approved in the year 2017 and the said rentals have come into effect retrospectively from April 2016 onwards. At that time, the tariff fixation for services rendered by the Major Port Trusts were governed by Tariff Policy, 2015 and the Working Guidelines of 2015. In the Working Guidelines of 2015 issued to operationalize the Tariff Policy, 2015, Clause 1.3 explicitly stipulates that the Guidelines will generally apply in respect of

fixation of charges, under section 49 of the said Act, for the use of properties belonging to, or in possession or occupation of, the port or any place within the limits of the port or the port approaches. The said Clause further states that fixation/ revision of tariff for port lands will continue to be governed by the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time. The mandate of this Authority is to consider the proposal of the port. The lease rentals for the lands and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia was earlier fixed in the year 2011, based on the market value of lands prevailing then. With the passage of time, the market value of the land is bound to go up particularly in a metropolis.

Even in the consultation process followed by this Authority, which culminated in the tariff Order of March 2017, fixing rentals for the lands and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia, some of the main objections of the users that came to be highlighted are listed below, which are also being raised by the TILL in its 3 letters:

- (a). Incorrect base value of land considered by the Valuer.
- (b). Methodology of Valuation of port lands followed by the Valuer.
- (c). Quantum of adjustment factors considered by the Valuer while arriving at the market value of the KDS lands.
- (d). Additional adjustment factors suggested by them for arriving at the market value of the KDS lands.
- (e). Maintaining uniform differential between rentals of 1st belt and 2nd belt of KDS lands.
- (f). Reported Steep increase in rentals in spite of poor infrastructure and the lack of basic facilities at some areas.

The above objections are with reference to the valuation of port land. As already brought out earlier and as per the Land Policy Guidelines which are binding on this Authority, Valuation of the port land is in the domain of KOPT and not in the purview of this Authority. Accordingly, the question of this Authority adjudicating on the objections made by the TILL on the Valuation methodology adopted by KOPT does not arise.

16. From the facts and circumstances as brought out above, it can be seen that no new facts have been brought out by the TILL in the present proceedings before this Authority, warranting a review of the Rent Schedule for the KDS lands, as approved by this Authority vide its Order no. TAMP/62/2016-KOPT dated 29 March 2017. This Authority confirms the said Order dated 29 March 2017 in respect of fixation of SOR for KDS lands.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./425/19]

Annex

Annexure 7-Dock Are-Working Sheets.													
Zone. No.	Cate-gory	Zones	Compa-rable Reference	Comparable Value (Lakh /Cottah)	Updated value @ 2% p.a.	Adjustment Factor (1): Listing Discount	Adjustment Factor (3): Land Use	Infra Factor or	Adjustment Factor (4): Ownership	Total Adjustment	Adjusted Value	Reconclied Value Considered (Lakhs / Cottah)	Final Rte Rs/100 sq.m./month
Cluster Area-1	High												
		BBT Road		2300000	2346000	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	1173000.00		
		Maya Dasi Road		950000	969000	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	484500.00		
		Maya Dasi Road		1329966	1329966	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	664983.00		
		Maya Dasi Road		1000000	1025000	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	512500.00		

	(16 17)	U.N. Banerjee Road	1710000	1710000	0%	-25.0%	-10.0%	-15.0%	-50.0%	855000.00		
		U.N. Banerjee Road	1275000	1275000	0%	-25.0%	10.0%	-15.0%	-50.0%	637500.00		
		U.N. Banerjee Road	1425105	1425105	0%	-25.0%	10.0%	-15.0%	-50.0%	712552.50		
		Pathakpara Road	1500000	1500000	0%	-25.0%	10.0%	-15.0%	-50.0%	750000.00		
		Pathakpara Road	1969315	1969315	0%	-25.0%	10.0%	-15.0%	-50.0%	984657.50		
		Pathakpara Road	1350630	1350630	0%	-25.0%	10.0%	-15.0%	-50.0%	675315.00		
		Pathakpara Road	1900030	1900030	0%	-25.0%	10.0%	-15.0%	-50.0%	950015.00	763638	₹ 5706
Medium		BBT Road	2300000	2346000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-52.50%	1114350.00		
		Maya Dasi Road	950000	969000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-52.50%	460275.00		
		Maya Dasi Road	1329966	1329966	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-52.50%	631733.85		
		Maya Dasi Road	1000000	1025000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-52.50%	486875.00		
		U.N. Banerjee Road	1710000	1710000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-52.50%	812250.00		
	(7A, 7B, 9,	U.N. Banerjee Road	1275000	1275000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-52.50%	605625.00		
	12A, 12B,	U.N. Banerjee Road	1425105	1425105	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-52.50%	676924.88		
	25)	Pathakpara Road	1500000	1500000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-52.50%	712500.00		
		Pathakpara Road	1969315	1969315	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-52.50%	935424.63		
		Pathakpara Road	1350630	1350630	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-52.50%	641549.25		
		Pathakpara Road	1900030	1900030	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-52.50%	902514.25	725457	₹ 5421
Low	(13, 14,	BBT Road	2300000	2346000	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	1055700.00		
	26, 28B,	Maya Dasi Road	950000	969000	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	436050.00		
	23A, 28E)	Maya Dasi Road	1329966	1329966	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	598484.70		
		Maya Dasi Road	1000000	1025000	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	61250.00		
		U.N. Banerjee Road	1710000	1710000	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	769500.00		
		U.N. Banerjee Road	1275000	1275000	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	573750.00		
		U.N. Banerjee Road	1425105	1425105	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	641279.25		
		Pathakpara Road	1500000	1500000	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	675000.00		
		Pathakpara Road	1969315	1969315	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	886191.75		
		Pathakpara Road	1350630	1350630	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	607783.50		
		Pathakpara Road	1900030	1900030	0%	-25.0%	-15.0%	-15.0%	-55.0%	855013.50	687275	₹ 5135
Very	15a, 15b	BBT Road	2300000	2346000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-45.00%	1290300.00		
		Maya Dasi Road	950000	969000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-45.00%	532950.00		
		Maya Dasi Road	1329966	1329966	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-45.00%	731481.30		
		Maya Dasi Road	1000000	1025000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-45.00%	563750.00		

		Road										
		U.N. Banerjee Road	1710000	1710000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-45.00%	940500.00		
		U.N. Banerjee Road	1275000	1275000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-45.00%	701250.00		
		U.N. Banerjee Road	1425105	1425105	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-45.00%	783807.75		
		Pathakpara Road	1500000	1500000	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-45.00%	825000.00		
		Pathakpara Road	1969315	1969315	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-45.00%	1083123.25		
		Pathakpara Road	1350630	1350630	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-45.00%	742846.50		
		Pathakpara Road	1900030	1900030	0%	-25.0%	-12.5%	-15.0%	-45.00%	1045016.50	840002	₹ 6277